

VITÓRIA DE CASTRO COSTA

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SEUS EFEITOS LEGAIS NO REGISTRO  
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

CURSO DE DIREITO – UniEVANGÉLICA

2018

VITÓRIA DE CASTRO COSTA

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SEUS EFEITOS LEGAIS NO REGISTRO  
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

Monografia apresentada ao Núcleo de Trabalho de Curso da UniEvangélica, como exigência parcial para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do Professor Rivaldo Jesus Rodrigues.

ANÁPOLIS – 2018

VITÓRIA DE CASTRO COSTA

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SEUS EFEITOS LEGAIS NO REGISTRO  
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO**

Anápolis, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2018.

Banca Examinadora

---

---

## RESUMO

O trabalho monográfico apresenta um estudo bibliográfico que consiste na exposição do pensamento de vários autores a respeito da alienação fiduciária de bem imóvel dado em garantia. Sendo apresentado de forma clara e didática em três capítulos. Inicia-se esclarecendo o quanto o registro de imóveis é uma figura importante na transação fiduciária tendo seu oficial registrador dotado de fé pública, evidenciando através da sua evolução histórica, aspectos gerais e registro de títulos. Por seguinte a finalidade dos contratos em meio ao negócio jurídico demonstrando seus benefícios em meio ao mundo jurídico, através do seu conceito, características e espécies contratuais. E finaliza esclarecendo como a alienação fiduciária foi introduzida no Brasil e seus efeitos legais, buscando definir e conceituar. Com o objetivo de analisar os efeitos legais da alienação fiduciária junto ao registro imobiliário brasileiro. Pode-se concluir que o trabalho contemplou os objetivos considerando inicialmente todos os requisitos levantados.

**Palavras chave:** Registro de Imóveis, Contratos, Alienação Fiduciária.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	01
<b>CAPÍTULO I – DO REGISTRO IMOBILIÁRIO NO BRASIL</b> .....	03
1.1 Evolução histórica.. .....	03
1.2 Aspecto geral do direito registral .....	05
1.3 Registro de títulos contratuais .....	10
<b>CAPÍTULO II – CONTRATOS NO DIREITO BRASILEIRO</b> .....	12
2.1 Conceitos .....	12
2.2 Características .....	14
2.2.1 Princípios do contrato.....	15
2.2.2 Classificação do contrato .....	18
2.3 Espécies de Contratos .....	19
2.3.1 Compra e venda.....	19
2.3.2 Efeitos da compra e venda.....	21
2.3.3 Modalidade especial de compra e venda .....	22
<b>CAPÍTULO III – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA</b> .....	24
3.1 Origem Histórica.....	24
3.2 Definições da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis .....	27
3.3 Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia.....	28
3.4 Efeitos no Registro de Imóveis.....	30
<b>CONCLUSÃO</b> .....	33
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	35

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como intuito a apresentação de um estudo sobre a alienação fiduciária de bem imóvel dado em garantia, por se tratar de uma modalidade contratual, até então, a mais benéfica sobre os financiamentos imobiliários. Pelo embasamento advindo da Lei nº 9.514/97, que se instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, com o objetivo de dar maior amplitude ao instituto das alienações fiduciárias.

O método a ser utilizado na elaboração do presente trabalho será o de compilação bibliográfica, que consiste na exposição do pensamento de vários autores que escreveram sobre o tema escolhido, por meio de consulta a livros periódicos. Sendo assim o presente trabalho buscou sistematizar de forma didática, em três partes.

O primeiro capítulo relata a evolução histórica em seu regime jurídico-administrativo do registro de imóveis, com o intuito de destacar a gestão em caráter privado e suas bases teóricas, sobrepondo as técnicas fundamentais no seu modo básico de funcionamento, quanto ao proceder do registrador. O registro de imóveis é figura importante nessa transação fiduciária, pois, é o garantidor da segurança jurídica na formalização desse instituto de alienações fiduciárias. Tendo seu oficial registrador dotado de fé pública, responsável extrajudicialmente por praticar todos os atos jurídicos cabíveis.

O segundo capítulo trata-se dos contratos no qual, se buscou compreender sua aplicação aos negócios jurídicos. Materializando uma breve

conceituação na busca de descrever sua utilização em meio ao mundo jurídico, com o objetivo de demonstrar o que são os contratos, no qual, são de suma importância e que estão socialmente veiculados ao negócio jurídico, sendo considerada a potência socioeconômica do mundo. Diante da expansão econômica do Brasil, com variadas aquisições de bens duráveis e de alto valor, cada vez mais os contratos com cláusula de alienação fiduciária se tornam mais comuns.

Logo o terceiro capítulo retrata sobre a alienação fiduciária através da sua origem histórica e suas definições demonstrando seus efeitos legais da alienação fiduciária no ofício de registro de imóveis. A alienação fiduciária foi introduzida no Brasil com o intuito de estimular a economia, liberando créditos aos consumidores com mais garantia para aquisição do bem próprio.

A pesquisa desenvolvida almeja contribuir de uma forma clara e objetiva apresentando pontos conclusivos para analisar os efeitos legais da alienação fiduciária junto ao registro imobiliário. Estimulando à continuidade dos estudos quanto a sua aplicabilidade e clareza, a respeito da definição legal acerca da natureza jurídica da alienação fiduciária como direito real de garantia, não é pacífica a doutrina quanto aos exatos limites do instituto, sendo tratado, de um lado como direito real de garantia sobre coisa própria, ou seja, o direito real de garantia é consubstanciado na propriedade do bem, e de outro como incidência de garantia sobre coisa alheia, e, nesse caso, a alienação fiduciária não ultrapassa, na sua constituição, o âmbito do direito real de garantia, como se depreende das opiniões de respeitáveis estudiosos do tema.

## **CAPÍTULO I – REGISTRO DE IMOVEIS NO BRASIL**

É fundamental o estudo acerca do registro de imóveis, o qual é a base para o presente caso. Neste capítulo, será apresentada sua evolução histórica, seu regime jurídico-administrativo, destacando-se a sua gestão em caráter privado, as suas bases teóricas e técnicas fundamentais; e o seu modo básico de funcionamento, quanto ao proceder do registrador.

### **1.1 Evolução histórica**

Os ofícios de registro de imóveis surgiram após a Independência do Brasil, tendo várias tentativas de se criar no país mecanismos de publicidade da situação jurídica dos imóveis, a primeira tentativa se deu no ano de 1844, pela Lei nº 317 em seu artigo 35, que determinava a criação de um registro geral de hipotecas, sendo regulamentado no período de 1846, pelo Decreto nº 482, conforme artigo 1º, §único, *in verbis*:

Art. 1º O Registro geral das hypothecas, creado pelo Artigo trinta e cinco da Lei número trezentos e dezesete, de vinte e hum de outubro de mil oitocentos quarenta e três, fica estabelecido em cada huma das Comarcas do Império, e estará provisoriamente a cargo de hum dos Tabelliães da Cidade ou Villa principal da Comarca, que for designado pelos Presidentes, nas Províncias, precedendo informações dos Juizes de Direito. § Único. Na Côrte, e nas Capitães das Provincias onde o Governo julgar conveniente, poderá haver hum Tabellião especial encarregado do Registro geral das hypothecas.

Os oficiais que fossem assim nomeados não recebiam remuneração ou qualquer tipo de auxílio dos cofres públicos. Sua remuneração, assim como as



quantias necessárias à manutenção do ofício dependiam dos emolumentos que os interessados pagassem pelos registros que praticassem, ou certidões que emitissem. E eram pessoalmente responsáveis, perante as partes, pelos danos que causassem por seus erros e omissões.

O mencionado decreto, já previa a existência de circunscrições de registro imobiliário, devendo qualquer tipo de ato jurídico referente ao determinado imóvel ser praticado, exclusivamente, no ofício correspondente à sua localização, ficando sem efeito os registros efetuados em outros locais. (LOVIS, 2016.)

No registro hipotecário, vigoravam, até então, as normas do registro paroquial. Vê-se, assim, que o instituto do crédito precedeu à titulação da propriedade. Então, o registro imobiliário no Brasil, só veio a ser instituída com a Lei 601, de 18.09.1850, que transformou o registro de hipotecas em “Registro Geral”. Foi aquele que deu origem ao registro de imóveis, com o Decreto nº 1.318, de 30.01.1854, que regulamenta a posse ser reconhecida perante o Vigário da Igreja Católica sendo feito na freguesia da situação do imóvel, conforme o Art. 97.

Essa lei passou a ser conhecida como “Registro do Vigário”, mas o efeito desse registro, à época, era meramente declaratório, para diferenciar o domínio público do domínio particular, sendo obrigados todos os possuidores de terras, por qualquer que fosse o título de suas propriedades, a registrarem suas terras, conforme seguintes dispositivos:

Art. 93. As declarações para o registro serão feitas pelos possuidores, que as escreverão, ou farão escrever por outrem em dois exemplares iguais, assignando-os ambos, ou fazendo-os assignar pelo individuo, que os houver escripto, se os possuidores não souberem escrever.

Art. 101. As pessoas obrigadas ao registro apresentarão ao respectivo Vigario os dois exemplares, de que trata o Art. 93; e sendo conferidos por ele, achando-os iguais e em regra, fará em ambos huma nota, que designe o dia de sua apresentação; e assignando as notas de ambos os exemplares, entregará hum deles ao apresentante para lhe servir de prova de haver cumprido a obrigação do registro, guardando o outro para fazer esse registro.

Diante a necessidade de assegurar as aquisições imobiliárias e regularizar assim, as inscrições hipotecárias, no ano de 1864, à reforma dos registros gerais veio através da Lei nº 1.237, regulamentada pelo Decreto nº 3.453,

de 26.04.1865, quando surgiram os livros de registro, com o intuito principal de transcrever o título aquisitivo, firmando o modo de transmissão inter vivos, tornando o registro (então, denominado como transcrição das transmissões) indispensável para validar a transferência à terceiro. Vigorando desde então, o princípio da legalidade, onde cabia ao registrador verificar a legalidade do título a ser registrado, podendo ser responsabilizado por qualquer dano causado à terceiro.

Considerando, ainda, que o registro torna público a todos – erga omnes (publicidade perante terceiros) - o conhecimento dos atos e fatos registrados, o regulamento assegura sobre a publicidade do registro, cabendo ao oficial, fornecer certidões do registro a quem quer que as interessem. “O registro da publicidade aos atos inscritíveis. Assim, os atos inscritos no Registro de Imóveis tornam-se públicos pelo simples fato da inscrição e somente este ato tem o condão de lhes dar a devida publicidade.” (SERRA, 2016).

O registro de imóveis no Brasil sofreu numerosas modificações no decorrer do tempo, mantendo a essência e os princípios básicos da legalidade e publicidade, acima citados. Surge então, a Lei nº 6.015 de 1973, Lei dos Registros Públicos, vigente até hoje, primando por maior simplificação nos livros de registros, inaugura a instituição das matrículas como forma de inscrição do imóvel. João Pedro Lamana Paiva entende assim:

O principal e mais transcendente está na instituição da matrícula para cada imóvel em sua folha, na qual os registros e as averbações dos títulos que tenham por objeto o imóvel matriculado são efetuados, cronologicamente, modificando radicalmente a sistemática tradicional do registro, proporcionando à futura cadastração imobiliária, aproximando-nos bastante do sistema cadastral germânico, considerado o mais perfeito por todos os especialistas na matéria (1998, p.38).

Por fim, a matrícula, de forma íntegra, inscreve o inteiro teor sobre o imóvel e suas transmissões. É um verdadeiro curriculum vitae da propriedade imobiliária.

## **1.2 Aspecto geral do direito registral**

O direito imobiliário brasileiro, também chamado de “Direito Notarial e Registral”, é a área do direito privado que se dispõe a nortear as condutas jurídicas

da vida privada, como por exemplo, a compra e venda a doação, a posse, os financiamentos da casa própria, o aluguel, a permuta, a cessão de direitos, a usucapião, as incorporações de condomínio, o direito de construir, o direito de preferência do locador, o direito de vizinhança, o registro de imóveis, dentre muitos outros organismos jurídicos convenientes ao bem imóvel situado no país (PAIVA, 1998).

O direito registral é definido como um conjunto de regras e princípios acerca da criação, modificação e extinção dos direitos reais. Engloba não só a tutela destes direitos, como a liberdade de contratar sobre os mesmos e os efeitos decorrentes da sua publicidade no ato da inscrição. (SERRA, 2016).

Sob o ponto de vista dos efeitos do direito real, constitui-se que o registro é essencial para a transmissão desse direito, a transmissão dar-se-á sob o registro. Assim, o título não é suficiente para gerar o direito real, isto é, o contrato ou escritura pública somente gera direitos pessoais e obrigacionais entre as partes. Serra (2016) explica o direito real como: “poder direto e imediato sobre a coisa, oponível erga omnes (publicidade perante terceiros) e independentemente de com quem se encontre a coisa”. Na Constituição Federal Brasileira de 1988, em seu art. 236, concede tratamento igualitário aos serviços notariais e de registros, dispondo:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são feitos de modo privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.

Vê-se que tal dispositivo traduz a opção política de fixar basicamente seguinte: a) que o serviço é de titularidade pública; b), mas que deve ser prestado de forma privada, por delegação; c) que essa delegação a particulares deve se dar por concurso público; d) que deve haver responsabilidade civil e criminal desses delegatários a ser regulada por legislação ordinária; e) que deve haver fiscalização de tal atividade pelo Poder Judiciário; e, por fim, f) que lei federal deve reger de

forma geral os emolumentos a serem fixados pelos Estados-membros. (LOVIS, 2016.)

A Carta Magna constitui que os atos notariais e registrais ficasse a cargo e função daquele que fosse delegado, sendo que tal pessoa física, capaz, aprovado em concurso público, tendo tomado posse e revestido pela lei, ora sendo aprovado pelo Conselho Nacional de Justiça sua nomeação (DINIZ, 2003).

Nesse contexto, resta necessário destacar que os cartórios são regionais (estaduais), criados nos municípios à necessidade da sociedade existente, estabelecido pelo número de habitantes, a critério e decisão do Conselho Nacional de Justiça, devendo ser criado por lei, sendo dados aos titulados a realização do serviço extrajudicial dentre limites territoriais, restando sob jurisdições o serviço notarial e registral (MANUAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS, 2015).

Na esfera constitucional, é atribuição privativa da União fiscalizar sobre os registros públicos, frente à descentralização do poder jurisdicional pelos Estados, conforme art. 22, XXV, sendo o Conselho Nacional de Justiça-CNJ, (criado devido à emenda constitucional nº. 45/2004), o órgão máximo de coordenação e supervisão dos serviços extrajudiciais cartorários de natureza notarial e registral, tudo para o sustento da segurança da coletividade (LARRAUD, 1996).

Sobretudo, atualmente o CNJ conta com a corregedoria de cada Estado, sendo possível enxergar em cada jurisdição, normas, portarias, instruções, todas criadas à regulação do serviço notarial e registral, mantendo segura a coletividade acerca dos atos públicos, na forma de serviços públicos. O direito notarial e registral brasileiro podem ser entendidos, como um conjunto sistêmico de normas que constituem o regime jurídico do notariado (LARRAUD, 1996).

Já no pensando de Argentino Neri (1980) o direito notarial é definido sendo um conjunto de normas positivas e comuns que governam e cumprem as declarações humanas elaboradas sob o signo da realidade pública. A função do notariado é garantir a segurança, publicidade, autenticidade e êxito dos atos jurídicos envolvendo as partes legalmente constituídas.

A índole do agente notarial tem sido imposta pelo legislador por meio de um regime de dissentimentos e inibições, tendo como obrigação o sigilo e a

responsabilidade civil, criminal e administrativa, a fim de mantê-lo ileso. (BRANDELLI, 1998).

Da mesma maneira, Maria Helena Diniz (2003) relata que o direito registral imobiliário pode ser enigmáticas normas jurídico-positivas complexas e de conceitos pertinentes ao registro de imóveis que ajustam a corporação e o andamento dos serviços imobiliários. Tal utilidade registral tem o intuito de constituir o direito real, mediante a averbação do respectivo título na matrícula do imóvel, dando publicidade registral erga omnes (publicidade perante terceiros), até que provem o contrário quem se sentir lesado no ordenamento jurídico.

O registro deve-se a uma fiel demonstração real dos direitos imobiliários. A fase tangível dos direitos reais, como sua fase tabular, deve desenvolver simultaneamente, sendo a segunda reflexo da primeira sendo como objetivo, este é um anseio difícil de acontecer, mas avindo-se de uma vontade, nada é utópico; basta insistir. (BALBINO, 2001)

Os princípios básicos da administração pública estão consubstancialmente em doze regras de observância permanente e obrigatória para o bom administrador: legalidade, moralidade, impessoalidade ou finalidade, publicidade, eficiência, razoabilidade, proporcionalidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, motivação e supremacia do interesse público. Os cinco primeiros estão expressamente previstos no art. 37, caput, da CF de 1988; e os demais embora não mencionados, decorrem do nosso regime político, tanto que, ao daqueles, foram textualmente enumerados pelo art. 2º da Lei federal 9.784, de 29/01/1999 (MEIRELLES, 2000).

O princípio da legalidade, diz respeito ao comportamento dos notários registradores, que só podem efetuar os atos de seu ofício por requisitos legais, não tendo autonomia de submeter-se a atos por vontade própria. Com isso, o art 3º da Lei 8.935/94 os descrevem como profissionais do direito; com a obrigação de saber os princípios e normas pertinentes aos seus ofícios. Suas aptidões são expressamente estabelecidas em lei (art. 6º/13 do mesmo dispositivo legal) (LIMA, 2003).

O princípio da impessoalidade remete que os serviços devem ser prestados de forma isonômica, sem discriminação e, ainda, os atos empreendidos carecem ser de modo que não privilegie e não prejudique as pessoas que vierem a fazer uso desses serviços; conforme Rogério Medeiros Garcia Lima (2003) relata para os serviços notariais e registrais, o art. 30, II, da Lei nº. 8.935/94, estabelece o compromisso de tratar a todos, com civilidade e solicitude.

O princípio da moralidade aponta rigidamente as obrigações éticas atribuídas aos notários e registradores”, conforme disposto no art. 30 da Lei 8.935/94.

O princípio da publicidade é entendido por Hely Lopes Meirelles (1997), como sendo “a disseminação verídica do ato para entendimento público e início de seus resultados perante terceiros”.

E, finalmente, o princípio da eficiência, conforme elencado no dispositivo acima mencionado, sob o inciso II: é dever dos notários e registradores "atender as partes com eficiência, com civilidade e solicitude". O dever de eficiência impõe ao agente público de realizar atribuições com solicitude, clareza e eficiência. É o princípio mais moderno da função administrativa, que não se agrada em ser realizada meramente com legalidade, requerendo resultados para o serviço público e adequado auxílio das necessidades da comunidade e de seus associados membros (MEIRELLES, 1997).

A Lei nº 8.935/94 (Lei dos Notários e Registradores) estabelece que, para o melhor desempenho das funções sob o ofício, poderá os notários e oficiais de registro contratar escreventes e designar os seus substitutos.

Art. 20 - Os notários e os oficiais de registro poderão, para o desempenho de suas funções, contratar escreventes, dentre eles escolhendo os substitutos, e auxiliares como empregados, com remuneração livremente ajustada e sob o regime da legislação do trabalho.

Esses princípios caracterizados anteriormente são aplicados no serviço notarial e registral, sendo uma atividade pública, exercidas pelos notários e registradores, agentes públicos que trabalham em parceria com o poder público através de delegação.

A atividade em caráter privado, expressa, sobretudo independência funcional. A independência, porém, deve ser conhecida no termo da obediência aos princípios da impessoalidade, da legalidade, da publicidade e da moralidade, resultando o poder judiciário a fiscalizar os seus atos (SILVA, 1999).

A Lei Federal nº 6.015/73, estabelece os serviços concernentes aos registros públicos, determinados pela legislação brasileira para segurança, eficácia e autenticidade dos atos e negócios jurídicos, ficando sujeitos à regulação do Estado.

### **1.3 Registros de títulos contratuais**

Tudo começa quando entra no cartório uma pessoa, exhibe à recepcionista uma escritura pública, um título judicial, contrato particular ou, mesmo, singelo requerimento, e recebe um comprovante. Ação aparentemente simples, mas vejamos quais os procedimentos internos adotados nessa fase da caminhada. (SILVA, 1999).

Diante disso, a Lei 6.015/73 nos artigos 11 e 12 discorrem sobre o procedimento:

Artigo 11 – Os Oficiais adotarão o melhor regime interno de modo a assegurar às partes a ordem de precedência na apresentação de seus títulos, estabelecendo, sempre, o número de ordem geral.

Artigo 12 – Nenhuma exigência fiscal ou dúvida obstará a apresentação de um título e o seu lançamento no Protocolo com o respectivo número de ordem, nos casos em que da precedência decorra prioridade de direitos para o apresentante.

Frente ao princípio típico que rege o ato registral e a segurança jurídica, o registrador, dentre suas atribuições, deve, ao receber a requerimento, toda e qualquer documentação apresentada prenotando-se assim o título. A Lei 6.015/73 estabelece em seu Art. 182: "Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da sequência rigorosa de sua apresentação" (SILVA, 1999).

Com a criação do número de ordem do protocolo, rege obrigatoriamente o princípio da prioridade. A base para esse princípio é que o registrador tem o dever

de analisar rigorosamente a apresentação dos títulos em ordem cronológica, visto que o número do protocolo determina a precedência do título e a propensão do direito real. No caso de títulos com direitos reais incoerentes, é registrado e apresentado o primeiro com exclusividade, fazendo com que o segundo seja denegado por ser contraditório com o primeiro. Se os mesmos condisserem compatíveis de natureza diversa ou da mesma natureza, será apresentado aquele que registrou em primeiro lugar. (ANTUNES, 2005).

Luís Ramom Alvares (2015) conceitua sobre a qualificação registral sendo: “o procedimento pelo qual o oficial ou seus prepostos examinam o título e analisam se estão preenchidos todos os requisitos legais e normativos para a prática do ato registral”. O Artigo 167 em seu inciso I da Lei nº 6.015/73, enumera os atos de registro cujos títulos contratuais são passíveis de ingresso no fôlio real de coisa imóvel.

Contudo, o registro de imóveis destina-se ao registro e averbação dos títulos ou atos ou fato inter vivos ou mortis causa, constitutivos, translativos ou extintos de direitos reais, a fim de assegurar-lhes validade, eficácia erga omnes (publicidade perante terceiros) e disponibilidade (Lei nº 6.015/73, Art. 172).



## **CAPÍTULO II – CONTRATOS NO DIREITO BRASILEIRO**

No capítulo a seguir, será abordado o assunto a respeito dos contratos, buscando entender sua aplicação aos negócios jurídicos; realizando uma breve conceituação do que sejam, suas características, espécies de contratos e sua utilização em meio ao mundo jurídico. Uma compreensão ampla e clara em relação aos contratos é que, os mesmos são uma espécie de extrema importância, e que estão socialmente veiculados ao negócio jurídico, sendo considerada a potência socioeconômica do mundo.

### **2.1 Conceito**

Existe uma definição clara e de senso comum de que o contrato seja um acordo entre duas ou mais vontades. Mas, por originar-se da vida cotidiana, esse conceito não descreve tudo o que o instrumento tem a oferecer. Sendo necessário obter um conceito jurídico, que possa, ao mesmo tempo, dissertar do contrato e estabelecer parâmetros para o estudo.

Para Enzo Roppo (1988) os conceitos jurídicos requerem uma natureza exterior a si próprio. Sendo assim, só consegue conceituar o contrato aquele que leva em consideração a realidade socioeconômica. Segundo o autor, o contrato parte-se da concepção de que ele se trata de uma operação econômica.

Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2015) conceituam o contrato como sendo um negócio jurídico no qual as partes declarantes, são restritas

pelos princípios da função social e da boa-fé objetiva, auto-organizam os efeitos patrimoniais que visam alcançar, segundo a autonomia das suas próprias vontades.

Na observação de Diniz, o contrato constitui-se em uma espécie de negócio jurídico, sendo de natureza bilateral ou plurilateral, submetendo se, para sua formação, ao encontro da vontade das partes, por ser obra regulamentadora de interesses privados, ressaltando que o contrato contém dois elementos, sendo eles:

a) o estrutural, isto é, a alteridade, pois o contrato, como negócio jurídico bilateral (ou plurilateral – p. ex., sociedade com vários sócios), requer a fusão de duas ou mais vontades contrapostas. Realmente, o contrato é um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, e não a soma de dois ou mais negócios unilaterais. b) o funcional, ou seja, a composição de interesses contrapostos, mas harmonizáveis, entre as partes, constituindo, modificando e solvendo direitos e obrigações na área econômica (2012, p. 32-34).

De acordo com estudos de Tiago Alexandre de Souza, a conceituação de contrato é estabelecida pela concordância de duas ou mais vontades; observando que:

[...] A ideia de um acordo entre duas ou mais pessoas para um fim qualquer. Constitui um ato jurídico, cuja finalidade, visa criar, modificar ou extinguir um direito. Mas tecnicamente, trata-se de um acordo de vontades na conformidade da lei e com a finalidade de adquirir, resguardar, transferir, conservar, modificar ou extinguir direitos. Sinteticamente é um acordo de vontades com a finalidade de produzir efeitos jurídicos (2009, p.39).

Com o mesmo ponto de vista a respeito do conceito Sebastião de Souza (1956) diz que o contrato é considerado um ato jurídico em sentido amplo, havendo um elemento norteador da vontade humana que pretende um objetivo de cunho patrimonial que constitui um negócio jurídico. Para existir o contrato, seu conteúdo deve ser lícito, não podendo contrariar o ordenamento jurídico, a boa-fé, a sua função social e econômica e os bons costumes.

Compreende-se que negócio jurídico seja de modo igual a um ato jurídico dirigido pelo mesmo fim; como exemplo “o contrato”. Ressaltando que o contrato é uma espécie do gênero negócio jurídico, ou seja, a palavra contrato concerne a uma demonstração de vontades das partes contratantes (KÜMPEL, 2008).

Caio Mário da Silva Pereira (2015) entende que contrato seja um negócio jurídico bilateral, subsequente exige a concordância; presume por outro lado, a

conciliação com a ordem legal, sem a capacidade de gerar direitos para o agente; tratando de um ato negocial, com finalidades específicas.

Verifica-se, entretanto que o liberalismo econômico, ou a ideia essencial de todos serem iguais perante a lei e serem igualmente tratados, se tem a concepção de que o mercado de capitais e de trabalho carece operar livremente em condições de favorecer a dominação de uma classe sobre a economia considerada em seu conjunto a permissão de fazer-se do contrato o instrumento jurídico por excelência (GONÇALVES, 2011).

O contrato repousa na ideia de um pressuposto de fato querido pelos contraentes e reconhecido pela norma jurídica como base do efeito jurídico perseguido. Seu fundamento é a vontade humana, desde que atue conforme a ordem jurídica. Seu habitat é o ordenamento jurídico. Seu efeito é a criação, modificação ou extinção de direitos e obrigações, ou melhor, de vínculos jurídicos de caráter patrimonial (DINIZ, 2012, p. 32).

## **2.2 Características**

O mundo moderno é o mundo do contrato, e a vida moderna o é também, e em tão alta escala que, se fizesse abstração por um momento do fenômeno contratual na civilização de nosso tempo, a consequência seria estagnação da vida social. É o contrato que proporciona a subsistência de toda a gente; sem ele, a vida individual regrediria, a atividade do homem limitar-se-ia aos momentos primários. O objeto do contrato deve ser idôneo, assim considerado aquele lícito (não proibido pelo Direito e pela moral), possível (jurídica e fisicamente) e determinado ou determinável, com os elementos mínimos de individualização que permitem caracterizá-lo (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2015).

Todo negócio jurídico, está sujeito a requisitos, cuja inobservância vai dar na sua ineficácia. Uns são gerais, a que submetem todos os atos negociais, outros são específicos que diz respeito particularmente ao contrato (PEREIRA, 2015).

O contrato representa o centro da vida dos negócios, o instrumento prático de atuar sob as mais variadas finalidades da vida econômica, implicando na composição de interesses inicialmente opostos, ou, quanto menos, não

coincidentes. Sendo um negócio jurídico, para sua validade devem-se observar os requisitos do Art. 104 do Código Civil/ 2002: [...] “agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma prescrita ou não defesa em lei”. Faz-se necessária a presença de requisitos subjetivos, objetivos e formais para tornar o contrato válido, segundo Diniz:

Os requisitos subjetivos são a subsistência de duas ou mais pessoas, ou seja, um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, com a eficiência das partes contrate de praticar os atos da vida civil; os requisitos objetivos tem a obrigação constituída, modificada ou extinta; e os objetivos formais são atinentes á forma do contrato, porém, atualmente não rigorismo de forma, pois a simples declaração volitiva tem o condão de estabelecer o liame obrigacional entre os contraentes (2012, p.38).

Em análise ao negócio jurídico gênero do qual o contrato é espécie, faz-se mister observa-lo sob três planos em que pode ser visualizado: a) existência no que diz respeito, que um negócio jurídico não surge do nada exigindo-se para que seja considerado com tal, o atendimento a certos requisitos mínimos; b) validade no que diz respeito, ao fato de que, um negócio jurídico ser considerado existente não quer dizer que ele seja apto legal para produzir efeitos, exigindo pressupostos legais; c) eficácia no que diz respeito, que se um negócio jurídico for existente e considerado válido para o sistema que o concebeu, isto não importa em produção imediata de efeitos, pois podem ser limitados por elementos acidentais da declaração (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2015).

### *2.2.1 Princípios do contrato*

Com os deveres contratuais os princípios regem informações de valor de justiça; segundo Souza (2009) os princípios do direito contratual são considerados como normas generalizadas em dispositivos de direito positivo, no qual ajuda a guiar os juízes na avaliação de ações que versam a validade, o cumprimento e a existência de contratos.

Num outro sentido vinga a função social do contrato: na afirmação de maior individualidade humana. Aquele que contrata projeta na avença algo de sua personalidade. O contratante tem a consciência do seu direito e do direito como

concepção abstrata. Por isso, realiza dentro das suas relações privadas um pouco da ordem jurídica total. O Art. 421 do Código Civil dispõe que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato (Diniz, 2012).

No ponto de vista de Gagliano e Pamplona Filho, o contrato somente atenderá à função social no momento em que, sem prejuízo ao livre exercício da autonomia privada:

1) respeitar a dignidade da pessoa humana traduzida, sobretudo nos direitos e garantias fundamentais; 2) admitir a relativização do princípio da igualdade das partes contratantes; 3) consagrar um cláusula implícita de boa-fé objetiva – ínsita em todo contrato bilateral; 4) respeitar o meio ambiente; 5) respeitar o valor social do trabalho (2015, p. 51-52).

A função social do contrato é um princípio moderno que vem a se agregar aos princípios clássicos do contrato, que são o da autonomia da vontade, da força obrigatória e da relatividade dos seus efeitos. Com o desenvolvimento do negócio jurídico, o Direito Civil reuniu princípios para integrar e a reger as relações contratuais, com o objetivo de proporcionar segurança e liberdade aos contratantes (PEREIRA, 2015).

A autonomia da vontade se apresenta sob duas formas distintas, na lição dos dogmatistas modernos, podendo revestir o aspecto da liberdade de contratar e de liberdade contratual. A primeira se refere à possibilidade de realizar ou não um negócio, enquanto a segunda importa na fixação das modalidades de sua realização (WALD, 1995).

Da força obrigatória do contrato em essência, a irreversibilidade da palavra empenhada. A ordem jurídica oferece a cada um a possibilidade de contratar, e dá-lhe a liberdade de escolher os termos da avença, segundo suas preferências. Contém ínsita uma ideia que reflete o máximo de subjetivismo que a ordem legal oferece a palavra individual (PEREIRA, 2015).

O princípio da força obrigatória consubstancia-se na regra de que o contrato é lei entre as partes. Celebrando que seja com a observância de todos os pressupostos e requisitos necessários à sua validade, deve ser executado pelas partes como se suas cláusulas fossem preceitos legais imperativos (GOMES, 2001).

A relatividade subjetiva do contrato somente surtirá efeito, ou seria eficaz, entre as partes que tenham compactuado neste sentido, significando que aqueles que não tenham interferido na relação contratual de forma direta não poderiam ser, a princípio, alcançados pelos efeitos imediatos. Portanto o princípio da relatividade tem como função limitar o efeito obrigatório do contrato entre as partes contratantes (PEREIRA, 2015).

Portanto é lembrado também dos princípios sociais no qual tem suma importância no sistema princípio lógico do Direito Contratual. De fato, a grande contribuição da doutrina civil moderna trouxe para a teoria clássica do direito contratual determinados princípios e conceitos, que se trata de cláusulas gerais ou conceitos abertos (indeterminados) que, à luz do princípio da concretude, devem ser preenchidos pelo juiz, no caso concreto, visando a tornar a relação economicamente útil e socialmente valiosa (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2015).

Sobre a boa-fé objetiva a ser observada na interpretação do contrato, é preciso ater-se mais à intenção do que ao sentido literal da linguagem, e, em prol do interesse social de segurança das relações jurídicas, as partes devem agir com lealdade e confiança recíproca, auxiliando-se mutuamente na formação e na execução do contrato (DINIZ, 2012).

A equivalência material busca praticar e conservar o equilíbrio de direitos e obrigações no contrato, no decorrer da sua execução, para harmonia dos interesses. O que importa não é a imposição de cumprir o contrato, da maneira assinada ou celebrada, mas se ao executar não gerará vantagem ou desvantagem excessiva entre as partes (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2015).

O princípio da equivalência material desenvolve-se em dois aspectos distintos: subjetivos e objetivos. O aspecto subjetivo leva em conta a identificação do poder contratual dominante das partes e a presunção legal de vulnerabilidade. O aspecto objetivo considera o real desequilíbrio de direitos e deveres contratuais que pode estar presente na celebração do contrato ou na eventual mudança do equilíbrio e virtude das circunstâncias supervenientes que levam à onerosidade excessiva para uma das partes (LOBO, 2002).

Os princípios contratuais estão ligados ao do respeito e proteção à dignidade da pessoa humana, dando tutela jurídica aos contratantes para que se efetivem a função social da propriedade, a do contrato e a justiça social (DINIZ, 2012).

O contrato se origina da declaração de vontade, tem força obrigatória, deve à sua função social, observar o princípio da boa-fé, e forma-se, em princípio, pelo só consentimento das partes (PEREIRA, 2015, p.21).

### *2.2.2 Classificação do contrato*

Os escritores que cuidam dos contratos registram e desenvolvem, ora mais ora menos detidamente, a matéria de sua classificação. Fazemo-lo, também, com o esclarecimento de que não damos ênfase às categorias de menor significação, ou àquelas que se limita a constituir aplicações, no terreno contratual, das classificações das obrigações (PEREIRA, 2015).

No Direito Romano, mais especificamente nas institutas de Gaio, a classificação dos contratos obedeceu a critérios formais, distinguindo-se, então, quatro modalidades contratuais: reais, consensuais, verbais e liberais. Gagliano e Pamplona Filho enxerga essas modalidades da seguinte forma:

Contratos reais eram aqueles que exigiam a entrega de uma coisa, enquadram-se os contratos de mútuo, comodato, depósito, penhor e anticrese; contratos consensuais são relacionados a uma declaração de vontade, independentemente de qualquer formalidade; contratos verbais ou orais, por sua vez, são os que se perfazem com a enunciação de certas palavras, que vinculavam os sujeitos contratantes; contratos liberais, que, como o próprio nome infere prescindiam de uma forma escrita (2015, p.154).

Um mesmo fenômeno pode ser classificado de diversos modos, conforme o ângulo em que se coloca o jurista. Os contratos, portanto, não fogem à regra, sendo passíveis de várias classificações, pois, apesar de sua grande variedade, há caracteres comuns que possibilitam seu agrupamento em grande categoria, pela uniformidade de seu regime; segundo Diniz os contratos bipartem em:

a) considerados em si mesmos, quanto: à natureza da obrigação entabulada, à forma, à designação, ao objeto, ao tempo de execução, à pessoa do contratante, e b) reciprocamente

considerados, quanto: a contratos principais e a contratos acessórios (2012, p.94).

Em pauta Diniz (2012) relata que o principal efeito do contrato consiste em criar obrigações, estabelecendo um vínculo jurídico entre as partes contratantes. Trata-se de uma verdadeira fonte de obrigações; por isso, todos os seus efeitos são meramente obrigacionais, mesmo quando o contrato serve de título à transferência de direitos reais. O contrato tem força vinculante, pois, se não tivesse obrigatoriedade em relação aos contraentes, jamais poderia desempenhar sua função jurídico-econômica.

### **2.3. Espécie de contrato**

#### *2.3.1 Compra e venda*

Nos grupos primitivos, quando não era conhecido o valor fiduciário, ou seja, a moeda, a troca (permuta ou escambo) era o contrato mais importante. A partir da criação da moeda, a compra e venda passa a desempenhar o papel mais proeminente no campo contratual, tornando-se o contrato mais importante e frequente sendo minuciosamente regulado pela lei. A compra e venda, bem como a locação e a doação, insere-se no grupo dos contratos que objetivam a transferência de um bem de um contratante a outro. (VENOSA, 2015).

De acordo com o fundamento do direito positivo (Código Civil, art. 481), o contrato de compra e venda é aquele em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra pessoa (comprador) o domínio de uma coisa corpórea ou incorpórea, mediante o pagamento de certo preço em dinheiro ou valor fiduciário correspondente. Portanto, trata-se de um contrato translativo, mas que por si só não gera a transmissão da propriedade (PEREIRA, 2015).

Pelo sistema brasileiro, o contrato de compra e venda por si só não transfere a propriedade. Desse modo, o vendedor obriga-se a transferir a coisa, enquanto o comprador, pagando o preço, possui direito e obrigações de recebê-la. Esse sentido estabelecido por nossos códigos: “Art. 481. Pelo contrato de compra e



venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro” (VENOSA, 2015, p. 6).

Como é notória, regra geral, a propriedade móvel se transfere pela tradição (entrega da coisa) enquanto a propriedade imóvel transfere-se pelo registro do contrato no Cartório de Registro Imobiliário (CRI). Dessa forma, o contrato de compra e venda traz somente o compromisso do vendedor em transmitir a propriedade, denotando efeitos obrigacionais. Em outras palavras, o contrato é translativo no sentido de trazer como conteúdo a referida transmissão, que se perfaz pela tradição nos casos que envolvem bens móveis ou pelo registro, nas hipóteses de bens imóveis (TARTUCE, 2014).

Segundo Sebastião de Souza a caracterização jurídica do contrato é:

a) bilateral, porque cria obrigações para ambos os contratantes, que serão ao mesmo tempo credores e devedores; b) oneroso, porque ambas as partes contratantes auferem vantagens patrimoniais de suas prestações; c) comutativo, conforme seu objeto seja certo e seguro ou dependa de um evento incerto; d) consensual, se a lei o exigir, formando-se mútuo consenso dos contraentes; e) translativo do domínio, não no sentido de operar sua transferência, mas de servir como *titulus acquirendi*, isto é, de ser o ato casual da transmissão (2009, p. 83-84).

A compra e venda caracteriza-se, portanto, entre nós, como contrato consensual, que se completa pelo mero consentimento, com efeitos exclusivamente obrigacionais, tornando-se perfeita e acabada mediante o simples acordo de vontades sobre a coisa e o preço (VENOSA, 2015).

A doutrina, procedendo à análise da compra e venda, vislumbra a presença de três elementos constitutivos, que são essenciais à sua existência: a coisa, o preço e o consentimento (elementos comuns do contrato de compra e venda); todavia, há casos em que se pode acrescentar um quarto elemento: a forma, que seria essencial apenas àqueles contratos de compra e venda de bens imóveis que requeiram forma especial, isto é, escritura pública, para serem válidos e eficazes (GOMES, 2001).

### 2.3.2. Efeitos da compra e venda

O contrato de compra e venda a transferir a propriedade, o que requer a tradição da coisa (móvel) ou inscrição do título (imóvel) diz-se que seu efeito é obrigatório. Daí resulta para o vendedor a obrigação de entregar a coisa e para o comprador a de pagar o preço, na forma, no prazo ou segundo os costumes. Celebrado, pois, o contrato, dele se origina efeitos, mais ou menos extensos, mais ou menos permanentes (PEREIRA, 2015).

Tratando-se de imóveis, o vendedor não pode opor-se a que o comprador efetue a transcrição imobiliária do título. Trata-se da obrigação negativa; ao lado dela, também ocorrem obrigações acessórias inafastáveis conforme o contrato, tais como desocupação do imóvel, entrega das chaves, de documentos etc. Devem ser ponderados os riscos pela perda ou deterioração da coisa até a tradição, as despesas com o respectivo contrato, a proteção jurídica da evicção e a garantia de fato pelos vícios redibitórios (VENOSA, 2015).

Se o vendedor tem a obrigação de entregar a coisa vendida, está implícito que deve conservá-la, sem modificação de seu estado, até o momento da tradição. Mais do que uma obrigação propriamente dita, trata-se de encargo inerente a qualquer obrigação de entrega. O art.492 coroa o princípio, já presente nas obrigações de dar coisa certa, da *res perit domino*: “até o momento da tradição, os riscos da coisa correm por conta do vendedor, e os do preço por conta do comprador” (VENOSA, 2015).

Entende-se como tradição e, portanto, deslocamento do risco para o comprador, o fato de a coisa ter sido posta à disposição deste. Suporta-o, então, o risco das coisas que se recebem contando, pesando, medindo, ou assinalando, se nessa oportunidade já estiverem à disposição do adquirente (PEREIRA, 2015).

Não pode exigir pagamento pelas benfeitorias necessárias porque decorrem do princípio geral do risco pela perda e conseqüente conservação da coisa até a entrega. Também, não pode pretender pagamento, nem exercer retenção, pelas benfeitorias úteis, porque não pode unilateralmente alterar a coisa, agravando

o preço. Após a tradição, a perda, deterioração ou benefício sobre a coisa toca unicamente o adquirente (VENOSA, 2015).

### *2.3.3. Modalidade especial de compra e venda*

O contrato de alienação fiduciária é instrumento para constituição da propriedade fiduciária para constituição da propriedade fiduciária, modalidade de garantia real. A eficácia real decorrente do contrato torna-se palpável, porque a propriedade é transferida sem a entrega da coisa. O adquirente, a instituição financeira, torna-se possuidor indireto, mantendo o alienante fiduciário a posse direta (VENOSA, 2015).

Na sua essência, a alienação fiduciária em garantia abrange dupla declaração de vontade: uma de alienação, pela qual a coisa passa ao domínio do adquirente fiduciário, outra de retorno da coisa ao domínio livre do devedor alienante. A conditio está ínsita no próprio contrato, qualificando, a lei, de “resolúvel” a propriedade (PEREIRA, 2015).

Venosa transcreveu a alienação fiduciária da seguinte forma:

A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva indireta da coisa alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, sendo instituto de direito privado que, ao contrário do que sucede com os contratos de penhor, hipoteca e anticrese, não visa à constituição de direitos reais limitados, mas à transferência do direito de propriedade limitado pelo escopo da garantia (2015, p. 91).

Venosa (2015) destaca que a alienação fiduciária surge como cláusula adjetiva do contrato de compra e venda. Cuida-se de ato de alienação, É instrumento que almeja a garantia fiduciária, esta sim um direito real, sendo uma finalidade principal propiciar maior facilidade ao consumidor na aquisição de bens, com garantia mais eficaz ao financiador, protegido pela propriedade resolúvel da coisa financiada enquanto não paga a dívida. O contrato de alienação fiduciária, tal como os contratos que instituem penhor ou hipoteca, é modalidade de garantia instrumento para a constituição da propriedade fiduciária.

O ordenamento jurídico brasileiro passou a contar com nova modalidade de alienação fiduciária: a imobiliária. Até a promulgação da lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, os bens suscetíveis de alienação fiduciária eram apenas os bens imóveis. A lei, contudo, é mais abrangente; além de prever uma sistematização para a alienação fiduciária imobiliária, ela visa a facilitar a construção de unidades imobiliárias, prevê vários direitos reais de garantia para lastrear as operações de construção de unidades imobiliárias e o incremento da negociação de títulos de securitização no mercado financeiro brasileiro (PEREIRA, 2015).

Para que a alienação fiduciária seja considerada válida é necessário constituir o negócio jurídico mediante a contratação por escrito, instrumento particular ou público, ou seja, o contrato de alienação fiduciária precisa estar apto para o registro no cartório, caso o objetivo do contrato ser bens imóveis é o Cartório de Registro de Imóveis da comarca em que o imóvel estiver localizado. Para que seja registrado, o contrato de alienação fiduciária de bens imóveis deve estar devidamente assinado pelas partes (AMMAR, 2016).

O contrato de alienação fiduciária tem como objetivo quaisquer bens imóveis, sejam com ou sem acessões ou terrenos, a propriedade superficiária ou o domínio útil de imóveis, bem como o direito de uso e o direito real de uso, desde que seja suscetível de alienação; a propriedade fiduciária sobre o direito real de uso e sobre a propriedade superficiária tem duração limitada ao prazo da respectiva concessão (AMMAR, 2016).

Aprofundaremos o assunto de alienação fiduciária no próximo capítulo, buscando compreender sua evolução histórica e os efeitos legais da alienação fiduciária no ofício de registro de imóveis.

## CAPÍTULO III – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Abordaremos a seguir o assunto a respeito da alienação fiduciária buscando compreender sua origem histórica, definições da alienação fiduciária de bens de imóveis, o contrato de alienação fiduciária em garantia e os efeitos legais da alienação fiduciária no ofício de registro de imóveis.

### 3.1. Origem histórica

No direito romano já se conhecia o negócio fiduciário sob as figuras *fiducia cum amico* (confiança em amigo) e a *fiducia cum creditore* (confiança como credor). A Lei n. 4.728/65, com as modificações estabelecidas pelo Dec. – Lei n. 911/69 e pela Lei n. 10.931/2004, introduziu em nosso direito a alienação fiduciária em garantia, com atenção para a *fiducia cum creditore* (confiança como credor). (DINIZ, 2012).

A *fiducia cum creditore* (confiança como credor) continha caráter assecuratório ou de garantia, pois o devedor vendia seus bens ao credor sob a exigência de readquirir dentro do prazo, para efetuar pagamento do débito. Já a *fiducia cum amico* (confiança em amigo) não tinha garantia, era apenas um contrato de confiança no qual permitia que o fiduciante alienasse seus bens a um amigo, em circunstâncias aleatórias com ressalva de que seria restituído depois de passado o perigo. Esta modalidade fiduciária degenerou, contudo, na subtração dos bens à garantia genérica dos credores (PEREIRA, 2015).

Nestas duas espécies de fidúcia havia uma transferência da coisa ou do direito para determinado fim, com a obrigação de adquirente de restituí-lo a alienante

depois de cumprido o objetivo que se pretendia, tendo o *fiduciante a actio fiduciae* (ação confiança), contraria para fazer valer o seu direito. Esses institutos tiveram grande aplicação na era clássica, mas com Justiniano foram abolidos e, conseqüentemente, não foram adotados pelos códigos filiados ao sistema romano, inclusive pelo nosso (DINIZ, 2012).

José Carlos Moreira Alves explicou que encontra maior afinidade no direito de língua inglesa:

[...] com nossa alienação fiduciária em garantia no direito de língua inglesa no *chattel mortgage* (hipoteca mobiliária). Trata-se de forma de garantia relativa às coisas móveis por meio da qual o bem é transferido ao credor por instrumento de venda, que deve ser registrado. O devedor permanece com a propriedade substancial (*equitable property*) e a posse da coisa e, ao pagar o débito, recupera a propriedade plena; caso contrário, o credor tornar-se-á proprietário (1973, p. 37).

Nunca se negou a possibilidade de conclusão de fidúcia no direito moderno, como negócio atípico. O contrato de alienação fiduciária, tal como os contratos que instituem penhor ou hipoteca, é instrumento para a constituição da propriedade fiduciária, modalidade de garantia real, criada pelo artigo 66 da Lei n. 4.728/65 e pela Lei n. 9.514/97, e agora contempla também o Código Civil (artigos 1.361 a 1.368). (VENOSA, 2015).

Os direitos reais de garantias hipoteca, penhor e anticrese, observou-se a necessidade crescente de fomentar e simplificar o crédito, assim como a circulação de riquezas. Por essa razão tantas são as leis que procuraram eficientizar a hipoteca e o penhor, atribuindo-lhes características ausentes nos respectivos institutos originais do Código Civil. Nesse diapasão, a alienação fiduciária em garantia, introduziu-se originalmente em nossa legislação para dar substrato ao contrato de financiamento precipuamente de bens móveis e indelévels, inseriu em nosso ordenamento mais um direito real de garantia, agregando ao rol já existente, com particularidades próprias. O artigo 66 referido com a redação vigente dispõe que a alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal. (VENOSA, 2015).

A alienação é modalidade abrangente assim dos móveis quanto dos imóveis, consistindo no ato pelo qual o titular do domínio o transfere ao adquirente, com as mesmas qualidades, defeitos e restrições com que o exercia. Se o objeto de alienação for coisa móvel, completa-se com a tradição dela, ao adquirente, pois que sem esta não se dá aquisição. Se for imóvel, além de atender ao requisito formal nos casos em que a lei o preserva, somente produz aos seus efeitos a contar da inscrição do título no registro, certo como é que não se dá aquisição sem ela (PEREIRA, 2015).

Na sua essência, a alienação fiduciária em garantia abrange dupla declaração de vontade: uma de alienação, pela qual a coisa passa ao domínio do adquirente fiduciário (corresponde a *mancipatio* ou a *in iure cessio*); outra de retorno da coisa ao domínio do adquirente fiduciário (corresponde ao *pactum fiduciae*). A conditio está ínsita no próprio contrato, qualificando a lei de 'resolúvel' a propriedade. A solução da *obligatio* será o implemento *pleno iure* da condição. O contrato é bilateral, oneroso e formal (MONTEIRO e MALUF, 2013).

Orlando Gomes definiu a alienação fiduciária em sentido lato como: “[...] o negócio jurídico pelo qual uma das partes adquire em ‘confiança’ a propriedade de um bem, obrigando-se a devolvê-lo quando se verifique o acontecimento a que se tenha subordinado tal obrigação, ou lhe seja pedida a restituição”. (1983, p.325).

Ainda que por várias vezes sejam empregadas indistintamente, as expressões alienação fiduciária em garantia e propriedade fiduciária correspondem tecnicamente a fenômenos distintos. A primeira relaciona-se ao negócio jurídico que constitui o título da garantia, ao passo que a segunda designa o direito real de garantia em si considerado (PEREIRA, 2015).

Direito real de garantia veio colocar-se em nosso sistema ao lado do penhor, da hipoteca e da anticrese. Para confirmar a regra, o legislador acrescentou o art.1.368-B ao Código Civil que estatui: “A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade plena e a posse, taxas,

despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem” (PEREIRA, 2015).

### **3.2. Definição da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**

Através da Lei n. 9.514/97, foi constituída a alienação fiduciária de coisa imóvel, com o intuito de dar maior abrangência ao instituto da alienação fiduciária. Essa normativa procurou consolidar o contrato de financiamento imobiliário, através da recuperação rápida de crédito, em caso de descumprimento do mutuário. Foi criada uma norma própria aos bens imóveis, pertinente à alienação fiduciária de bens móveis, mas afastando-se alguns pontos. Nesse contexto, é que a mencionada lei passou a doutrinar o sistema de financiamento imobiliário (SFI) (GOMES, 1983).

O sistema de financiamento imobiliário foi criado para proporcionar a introdução de novos instrumentos de captação de recursos e a criação de um mercado apto para liquidar os créditos imobiliários, baseado no sucesso do mercado de crédito americano; tem por finalidade possibilitar o financiamento imobiliário com a formação dos fundos pertinentes (ROCHA, 2008).

A alienação fiduciária, ao contrário de outras modalidades do sistema, o legislador possibilita a pessoa física ou jurídica contratar, não sendo privativa das instituições que operam o sistema financeiro imobiliário (artigo 22, parágrafo único, agora com nova redação dada pela medida provisória n. 221/2004). Assim sendo, constrói-se um mecanismo jurídico incitador da alienação de imóveis, com estrutura simplificada cuja direção será substituir oportunidades a hipoteca e o compromisso de compra e venda (VENOSA, 2015).

O mecanismo dessa alienação em garantia é o mesmo que instrui a dos móveis, ou seja, “o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor; ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (art. 22). Portanto, a mesma base teórica que explica o instituto mobiliário deve ser aplicada. O fiduciante será possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto do bem imóvel (art. 23) (VENOSA, 2015).



Há princípio todo imóvel pode ser cedido em alienação fiduciária, podendo ser imóvel em construção ou concluído, ainda assim o proprietário tem que assinar o contrato de garantia. Para validá-la a lei exige que o devedor tenha aptidão para os atos da vida civil e especialmente para alienar. Somente quem pode alienar o imóvel pode dá-lo em garantia. Não podem ser cedidos em alienação fiduciária os imóveis apontados inalienáveis e impenhoráveis como os bens públicos, aqueles presentes com cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade, ou aqueles que a lei assim os deponha. O imóvel partilhado a dois ou mais proprietários não pode ser cedido em garantia, na sua totalidade, sem a autorização de todos, mas o condômino pode, singularmente, dar em garantia a sua parte (ROCHA, 2008).

### **3.3. Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia**

O instituto vem servindo para dinamizar o crédito direto ao consumidor de coisa móvel. A orientação legal não admitia o instituto para os imóveis. Procurando estender as mesmas vantagens para os imóveis, a Lei n. 9.514/97, que dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, instituiu a alienação fiduciária de imóveis, além de outras disposições; com a mesma concepção material do instituto original, embora os aspectos procedimentais sejam diversos (VENOSA, 2012).

Através do contrato de alienação fiduciária dá-se o desdobro da posse, por meio do fiduciante que se torna proprietário direto e o fiduciário proprietário indireto. O artigo 22 diz que “a alienação fiduciária é o negócio jurídico no qual o penhorado, ou fiduciante com o escopo em garantia, transaciona a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”. Compreende-se que a alienação fiduciária de bem imóvel seja o direito acessório em relação ao direito de crédito, ou seja, obrigação na qual está vinculada para pontos de garantia. (AMMAR, 2016).

O efeito real é obtido mediante o registro do contrato, que serve de título, no cartório imobiliário (art. 23). Portanto, oportuno lembrar que eventual registro em Cartório de Títulos e Documentos não dá origem ao direito real. Tão somente o contrato não gera o direito real, seguindo o princípio genérico adotado entre nós. O contrato não registrado mantém apenas o vínculo obrigacional entre as partes (VENOSA, 2012).

A estrutura formada pelo legislador para a alienação fiduciária imobiliária, como ocorre com os direitos reais em garantia, aponta duas ocasiões que sempre devem ser distinguidas: o da contratação e o do surgimento do direito real (MARCOLA, 2009).

Caio Mário da Silva Pereira descreveu a alienação fiduciária sendo:

A alienação fiduciária é um contrato: a) bilateral, porque gera obrigações para o alienante e o adquirente; b) oneroso, porque beneficia ambos – proporcionando instrumento creditício ao alienante, e, assecuratório ao adquirente; c) acessório, uma vez que sua existência jurídica subordina-se à da obrigação garantida, cuja sorte segue; d) formal, porque há de constar sempre instrumento escrito (público ou particular) (2015, p.368).

O contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis diferencia-se dos bens móveis em alguns aspectos. Tais aspectos foram listados pela Lei n. 9.514/97, e entre outras nas quais se destacam a importância do contrato, ser registrado em cartório de imóveis, não apenas no cartório de títulos e documentos, para derivar o direito real. Sendo assim, durante o tempo que não houver o registro do contrato de alienação fiduciária no registro imobiliário, não sucederá o direito real; a propriedade fiduciária como direito real de garantia só se consistirá com o registro. (MARCOLA, 2009).

Um das premissas para validar o contrato de alienação fiduciária é que esteja adequado para registro no cartório; caso o objeto de contrato ser bem imóvel, será o cartório de registro de imóveis no qual o imóvel estiver localizado. Contudo para que seja feito o registro, o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel deve ser estar devidamente assinado pelas partes interessadas e por duas testemunhas (AMMAR, 2016).

A alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel sempre estará ligada a um contrato principal. Normalmente a organização de tal garantia consistirá por um pacto adjeto e fixo no mesmo mecanismo contratual que estabelece as condições da obrigação principal (HOFFMANN, 2012).

O contrato deve ter a forma escrita, podendo o instrumento ser público ou particular, e deve ele necessariamente conter: a) o total da dívida, ou seu valor estimado; b) o prazo de sua vigência; c) a época do pagamento; d) a taxa de juros,

se for o caso; e) a descrição da coisa do objeto da transferência, com os elementos necessários à sua identificação (GONÇALVES, 2011).

Com relação às características do contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, Amanda Fajnzylber Ammar afirmou que:

O contrato de alienação fiduciária tem por objeto qualquer bem imóvel, seja terreno, com ou sem acessão, o domínio útil de imóvel ou a propriedade superficiária, tal como o direito de uso para fins de moradia e o direito real de uso, contando que suscetível de alienação; a propriedade fiduciária sobre o direito real de uso e sobre a propriedade superficiária tenha duração limitada ao prazo da respectiva concessão (2016, p.17).

Além do mais, todo contrato de alienação fiduciária deve abranger os quesitos acordados nos artigos 22 a 24 da Lei 9.514/97. Tais cláusulas citadas nestes artigos são aquelas que, no mínimo, um contrato de alienação fiduciária deve abranger para que, seja registrado pelo cartório de registro de imóveis (AMMAR, 2016).

### **3.4 Efeitos no Registro de Imóveis**

O registro de imóveis é importante em toda a transação fiduciária, visto que, além de suas funcionalidades típicas de garantidor da segurança jurídica e publicitário dos atos realizados, lhe é encarregado a extrajudicialização do processo de “execução”.

Na alienação fiduciária de bem imóvel, o que é geralmente utilizado no mercado imobiliário, apesar de que não seja exclusivo, o adquirente do bem passa a sua propriedade ao agente financeiro, pelo período de duração do financiamento. O termo de quitamento da dívida, previsto no artigo 25, § 2º, da Lei 9.514/97, pode ser levado diretamente ao registro imobiliário, disposto a cancelar a alienação fiduciária e firmar, de forma íntegra, a propriedade do bem na pessoa do adquirente (MAIA, 2014).

A vantagem deste modo de garantia, comparando à hipoteca, garantia, até então, mais utilizada no mercado imobiliário, é a rapidez na execução do bem, pois todo o procedimento se desdobra no cartório imobiliário, fazendo-se

desnecessária a ida ao judiciário. De fato, é o agente notarial quem notifica o devedor, constituindo em mora, e, persistindo a inadimplência pelo prazo de 15 dias, consolidando a propriedade do bem em prol do credor fiduciante (MAIA, 2014).

Leslie Amendolara expôs as características básicas do instituto da alienação fiduciária de bens imóveis e, ainda, a influência do registro de imóveis nos casos de inadimplências:

Não há limitação do uso do instituto quanto ao tipo do imóvel; não é exclusivo dos negócios realizados através do SFI; pode ser imóvel construído ou em construção. Na inadimplência do fiduciante, o credor fiduciário poderá requerer, pelo oficial competente do Registro de Imóveis, seja ele compelido a satisfazer a dívida em 15 dias mais encargos (§ 1º do artigo 26). Na hipótese do devedor fiduciante não purgar a mora, o oficial do cartório, mediante o pagamento da CISA, consolidará a propriedade em nome do fiduciário (2004, p. 140-141).

A alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, que criou o sistema financeiro imobiliário (SFI), tem como objetivo agilizar a retomada do imóvel, em caso de inadimplência do devedor. Atualmente, a matéria registraria é regulada pela lei n. 6.015/73, com várias alterações. O código civil apenas traça lineamentos gerais do registro imobiliário preposto (VENOSA, 2012).

O artigo 856 do código anterior dispunha que o registro de imóveis compreendia em: I – a transcrição dos títulos de transmissão da propriedade; II – a transcrição dos títulos enumerados no artigo 532; III – a transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias e IV – a inscrição das hipotecas (VENOSA, 2012, p. 183).

Os princípios fundamentais que regem o registro imobiliário são os da publicação, conservação e responsabilidade dos oficiais de registro. Pelos atos registrários, seus assentos são de acesso a qualquer interessado. A conservação permite o arquivo permanente do histórico imobiliário. Pelo princípio da responsabilidade, os oficiais respondem pelos prejuízos causados por culpa ou dolo, pessoalmente ou por seus prepostos (VENOSA, 2012).

A missão do registro de imóveis é acompanhar a vida dos bens raiz. Com a introdução da matrícula em nosso sistema imobiliário passou-se a tomar como base o próprio imóvel no registro, que o diploma anterior levava em conta a pessoa titular por direito. Uma vez aberta a matrícula do imóvel, todas as modificações e vicissitudes sofridas por ele são registradas ou averbadas. O destaque à matrícula é

feito no artigo 167 da Lei específica que elenca quais os atos que, além da matrícula, devem ser registrados (inciso I) ou averbados (inciso II). (VENOSA, 2012).

Flauzilino Araújo dos Santos destacou a importância econômica deste instituto e suas grandes vantagens que não podem ser descartadas:

O processo de desenvolvimento econômico do país fez exsurgir no direito brasileiro uma figura original, com traços nativos, imaginada para atender a demanda social, dentro de uma nova concepção de garantia do crédito imobiliário, com mais força de mercado e segurança jurídica e menos regulamentada que a tradicional hipoteca, esta já combatida pela demora na solução das execuções hipotecárias judiciais (2012, p. 296).

É importante registrar que a nova técnica jurídica de garantia creditária fiduciária é marcado pela simplificação de procedimentos e constitui-se em importante instrumento de implementação, de uma nova diretriz para negócios imobiliários no Brasil, em consonância com as melhores práticas do setor. O Brasil aparece no 127º posição do Doing Business 2011, ranking elaborado pelo Banco Mundial, que aponta as facilidades de empreender numa lista de 183 países, circunstância que maximiza nossa responsabilidade em manter saudável o ambiente do negócio alienação fiduciária em garantia, ante sua importância para fluidez do crédito imobiliário (MONTEIRO; MALUF, 2013).

## CONCLUSÃO

Conclui-se ao final do presente trabalho monográfico, uma conceituação sucinta do que compreende a alienação fiduciária de bem imóvel dado em garantia. possível assegurar que através da Lei n. 9.514/97, foi constituída a alienação fiduciária de coisa imóvel, com o intuito de dar maior abrangência ao instituto da alienação fiduciária. Essa normativa procurou consolidar o contrato de financiamento imobiliário, através da recuperação rápida de crédito, em caso de descumprimento do mutuário.

Trata-se, portanto, de uma relação contratual firmada entre devedor e credor, tendo, respectivamente, um a posse direta e o outro a propriedade resolúvel do bem, ou seja, o devedor tem o direito de usar e fruir o bem, enquanto o credor garante a propriedade para si até que haja a quitação da dívida.

O registro de imóveis é importante em toda a transação fiduciária, visto que, além de suas funcionalidades típicas de garantidor da segurança jurídica e publicitário dos atos realizados, lhe é encarregado a extrajudicialização do processo de execução.

A alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel sempre estará ligada a um contrato principal. Normalmente a organização de tal garantia consistirá por um pacto adjeto e fixo no mesmo mecanismo contratual que estabelece as condições da obrigação principal.

Em relação ao estudo desenvolvido no presente trabalho monográfico, e considerando o que foi apresentado no desenvolvimento da pesquisa, delonga-se de alguma maneira, ter colaborado para o desenvolvimento do Direito, visto que o tema

apresentado, permanentemente esteve presente no âmbito jurídico, contudo, surgiram vários debates e grandes avanços relativamente a legislação, a doutrina e a jurisprudência após a criação da Lei 9.514/97.

Compreende-se que o presente trabalho monográfico não esgota o estudo sobre alienação fiduciária e seus efeitos legais no registro imobiliário brasileiro, pois são inúmeras as inclinações e modificações especialmente em meio ao mundo jurídico.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVARES, Luís Ramon. **Manual do Registro de Imóveis - Aspectos Práticos da Qualificação Registral**. 1ª ed. São José dos Campos, SP: Editora Crono, 2015.

ALVES, José Carlos Moreira. **Da Alienação Fiduciária em Garantia**. São Paulo: Saraiva, 1973.

AMMAR, Amanda Fajnzylber. **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis – Execução da Garantia Fiduciária pelo Descumprimento de Obrigação estabelecida em Contrato Garantido por Alienação Fiduciária de Bens Imóveis** - São Paulo, 2016.

AMENDOLARA, Leslie. **Técnicas de Elaboração de Contratos** – 2. ed. rev. e ampl – São Paulo, Quartier Latin, 2004.

ANTUNES, Luciana Rodrigues. **Introdução ao Direito Notarial e Registral**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, nº. 691, 27 maio 2005. Disponível em <http://www.notariado.org.br/>. Acesso em: 12 jun. 2018.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito Imobiliário Registral**. 1ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

BRANDELLI, Leonardo. **Teoria Geral do Direito Notarial**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

BRASIL. **Decreto nº 3.453, de 26 de abril de 1865**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dim/DIM3453.htm)>. Acesso em: 25 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846**. Disponível em <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-482-14-novembro-1846-560540-publicacaooriginal-83591-pe.html>>. Acesso em: 25 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. **Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854**. Disponível em <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-1318-30-janeiro-1854-558514-publicacaooriginal-79850-pe.html>>. Acesso em: 25 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LIM/LIM601.htm#art3%C2%A72](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LIM/LIM601.htm#art3%C2%A72)>. Acesso em: 25 mai. 2018.



\_\_\_\_\_ **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8935.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm)>. Acesso em: 25 ago. 2018.

\_\_\_\_\_ **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Brasília: Congresso Nacional, 1973.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de Registros de Imóveis.** 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

\_\_\_\_\_ **Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 3: Teoria das Obrigações Contratuais e Extracontratuais / Maria Helena Diniz.** – 28. ed. – São Paulo: Saraiva, 2012.

GAGLICANO, Pablo Stolze. **Novo Curso de Direito volume 4: Contratos: Teoria Geral / Pablo Stolze Gaglicano; Rodolfo Pamplona Filho** – 11 ed. rev. e atual – São Paulo: Saraiva. 2015.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 8. ed. Rio de Janeiro; Forense, 1983.

\_\_\_\_\_ **Contratos.** – 24. ed. – Rio de Janeiro: Forense. 2001.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro, volume 5: Direito das Coisas/ Carlos Roberto Gonçalves** – 6. ed. – São Paulo: Saraiva, 2011.

HOFFMANN Dirceu. **Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis do Brasil** – Goiânia, 2012.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito Civil: Direito dos Contratos, volume 3 - 2 ed.** - São Paulo: Saraiva. 2008.

LARRAUD, Rufino. **Curso de Derecho Notarial.** Buenos Aires:Depalma, 1996.

LIMA, Rogério Medeiros Garcia de. **Princípios da Administração Pública: Reflexos nos Serviços Notariais e de Registro.** Revista Autêntica. Edição 02. Dezembro 2003. Belo Horizonte: Editora Lastro.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Princípios Sociais dos contratos no Código de Defesa do Consumidor e no novo Código Civil.** Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: RT. abr.-jun. 2002.

LOVIS, Ângelo Barbosa; GUEDES, Igor França; LAGO, Ivan J.; BORBA, Rodrigo Esperança. **O Sistema Brasileiro de Registro de Imóveis: Uma Introdução.** Anuário de Derecho Registral. Buenos Aires. 2016.

MAIA. Gleyson dos Anjos. **Alienação Fiduciária de Bens de Móveis e Imóveis** – Goiânia, 2014.

MANUAL DO REGISTRO DE IMOVEIS - **Portal do RI - Registro de Imóveis – 2015.** Disponível em: <http://www.portaldori.com.br>. Acesso em: 12 jun 2018.

MARCOLA, André Augusto. **A Aplicabilidade da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel nos Contratos em Geral** – Itajaí, 2009.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 22ª ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

\_\_\_\_\_. **Direito Administrativo Brasileiro**. 25ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito civil, 3: Direito das Coisas/ Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Dabus Maluf** – 43. ed. – São Paulo: Saraiva, 2013.

NERI, Argentino I. **Tratado Teórico e prático de Derecho Notarial**. Buenos Aires: Depalma, 1980.

PAIVA, João Pedro Lamana. **Teoria geral do direito notarial**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. - 19. ed. - Rio de Janeiro: Forense. 2015.

ROCHA, Fernando Pinho da. **O Sistema de Financiamento Imobiliário do Brasil: Uma Análise da Oferta de Crédito Imobiliário do Período 1994-2006** – Florianópolis, 2008.

ROPPO, Enzo. **O Contrato**. Coimbra - Almedina, 1988.

SANTOS, Flauziliano Araújo de. **Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis – Teoria e Prática** – editora Mirante – São Paulo, 2012.

SILVA, João Teodoro da. **Serventias Judiciais e Extrajudiciais**, Belo Horizonte, Serjus, 1999.

SERRA, Márcio Guerra. **Registro de imóveis 1 : parte geral / Márcio Guerra Serra, Monete Hipólito Serra**. – 2. ed. – São Paulo : Saraiva, 2016.

SOUZA, Tiago Alexandre. **Teoria Geral dos Contratos e o Princípio da Boa-Fé Objetiva** – Tijuca. 2009.

SOUZA, Sebastião de. **Da compra e Venda**. – 2. ed. – Rio de Janeiro; Forence. 1956.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Vol. 3 - Teoria Geral Dos Contratos e Contratos em Espécie** - 9ª ed. – São Paulo, Imprensa 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

\_\_\_\_\_. **Direito Civil: Contratos em Espécie** – 15. ed. – São Paulo: Atlas, 2015.

WALD, Arnaldo. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Obrigações e Contratos**. 12. ed. – São Paulo: Revista dos Tribunais. 1995.