



ASPECTOS GERAIS ACERCA DOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS GARANTIDOS POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Kassius Marqueto

(Curso de Direito - FACNOPAR)

Orientador: Paulo Rossano Dos Santos Gabardo Junior

Ao longo da história, as operações de comerciais, destinadas a circulação de recursos, contendo a figura do credor e do devedor, sempre estiveram em plena atualização, devido à rápida atuação do capitalismo na sociedade e também a grande necessidade de crédito. Assim, o presente estudo trata dos contratos imobiliários garantidos por alienação fiduciária, que tem origem no direito romano.

Nos negócios imobiliários, o provedor de recursos, sempre visa a garantia de seu investimento, no Brasil não é diferente, o sistema financeiro de habitação brasileiro, passou por várias fases, e nessas fases, vários institutos que visavam garantir a realização destes contratos, foram adotado, tais como penhor, garantias hipotecárias, entre outros. Todas essas fases, acompanhadas do cenário econômico nacional, obrigaram o legislador a promover a criação de um novo instituto de garantia de créditos, aproveitando-se das noções do *trust*, em 20 de novembro de 1997, foi decretada a Lei nº 9514/97, que regularia o Sistema de Financiamento Imobiliário, em especial, o objeto deste estudo, que é a alienação fiduciária de bens imóveis. Anteriormente, a alienação fiduciária figurava apenas para bens móveis. A alienação fiduciária de bem imóvel é um negócio jurídico onde existe a figura de um devedor, possuidor de certa garantia ou bem, este, contrata a transferência ao credor, da propriedade resolúvel de bem imóvel. Ou seja, para adquirir certo crédito, o devedor oferece o bem imóvel ao credor em caráter fiduciário, podendo ao longo do contrato usufruir como queira do bem, ficando impedido transferi-lo a terceiros. O credor tem total liberdade de fiscalização do uso do bem, e ainda, poderá efetuar a cessão deste crédito a outrem, com ou sem notificação ao devedor. A alienação fiduciária é uma garantia única, ou seja, se imposta a certo bem, este não poderá ser submetido a nenhum outro tipo de ônus. Ao passo que, o credor tem autonomia de fiscalização e alienação do bem, o devedor mantém a posse direta do bem, desde que seja pontual com as prestações contratadas junto ao credor. Caso o devedor cumpra o contrato, ao seu término, mediante termo de quitação, o imóvel volta para sua posse plena, extinguindo-se automaticamente a obrigação. No caso de inadimplência, depois de devidamente notificado, seguindo os trâmites contidos no Art. 26, da Lei nº 9.514/97, o credor pode tomar posse do imóvel, e efetuar leilões, afim de quitar o débito existente. Segundo entendimento majoritário da doutrina, este é o grande destaque desta Lei, pois proporciona credor grande facilidade de reaver seu investimento, de forma célere, e sem recorrer ao exacerbado sistema judiciário.

Palavras-chaves: Contrato; imóvel; alienação fiduciária.

