

## PRÓS E CONTRAS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E HIPOTECA <sup>1</sup>

Anna Cláudia Albuquerque Barbosa do Prado (a)<sup>2</sup>  
Matheus Miguel da Silva (a)<sup>3</sup>  
Prof<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ana Cleusa Delben<sup>4</sup>

Por definição, a hipoteca é um direito real de garantia sobre coisa alheia e, como todo direito real, constitui-se com o registro do instrumento do contrato na matrícula do imóvel dado em garantia enquanto a alienação fiduciária é a espécie de propriedade resolúvel que o devedor, com o intuito de garantir uma dívida, transfere-a ao credor ficando com este a posse indireta do bem. No que diz respeito ao objeto deste trabalho, os prós e os contras dos temas abordados, a hipoteca é um direito real constituído em favor do credor onde este goza do direito de buscar e de reaver a coisa contra quem a possui injustamente, contudo, não tem a posse do imóvel (nem mesmo indireta). O credor hipotecário tem direito a um determinado crédito ou ao cumprimento de certa obrigação. Já na alienação fiduciária, vincula-se o credor com o bem dado em garantia de forma explícita já que aquele se torna proprietário do bem uma vez que ocorre a efetiva transferência de direitos e poderes do devedor para o credor. Assim, o credor é investido na propriedade na posição de coproprietário do bem destacando-se a primeira vantagem da alienação fiduciária sobre a hipoteca. Ademais, quanto ao vencimento dessas garantias, a hipoteca pode ter seu prazo prorrogado por até 30 (trinta) anos enquanto a alienação fiduciária, por ser uma garantia transitória com caráter resolúvel, possui um prazo consideravelmente menor. Quanto à forma de execução da garantia, no caso da hipoteca é necessário ajuizar demanda judicial para apuração do saldo devedor e, somente após a apuração, é que o imóvel poderá ser alienado, por outro lado na alienação fiduciária a satisfação do crédito, em caso de inadimplemento, pode ser obtida pela via extrajudicial, mais simples e mais célere. Ante os prós e contras destacados, conclui-se que o instituto da alienação fiduciária de bem imóvel se demonstra a forma de garantia mais segura e célere para a satisfação do crédito, quando comparado com o instituto da hipoteca. O método utilizado para o desenvolvimento do trabalho é o hipotético dedutivo e o referencial teórico, o juspositivismo.

**Palavras-chaves:** Alienação fiduciária; Hipoteca; Garantia; Prós e contras.

---

<sup>1</sup> Trabalho apresentado no VII Encontro de Iniciação Científica e de Extensão da FACNOPAR.

<sup>2</sup> Acadêmico do 8º Período do Curso de Direito da FACNOPAR. [acalbuquerque.96@gmail.com](mailto:acalbuquerque.96@gmail.com)

<sup>3</sup> Acadêmico do 8º Período do Curso de Direito da FACNOPAR. [Matheus457@hotmail.com](mailto:Matheus457@hotmail.com)

<sup>4</sup> Prof<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ana Cleusa Delben.