

ALIENAÇÃO FIDUCIARIA DE BENS IMÓVEIS

Pedro Henrique Beltrame Pereira

INTRODUÇÃO

A Alienação Fiduciária existe como instituto no direito brasileiro há décadas, mais precisamente desde a edição de Lei 4.728/65. No entanto, a disciplina adotada neste diploma legal tem a restrição de se referir somente a bens móveis.

Com a edição da Lei 9.514/97, surgiu a disciplina legal pertinente à alienação fiduciária de bens imóveis, a qual tinha por finalidade dar mais uma ferramenta de securitização às companhias financiadoras, ao tempo em que se dá possibilidade de fazer empréstimo habitacional sem que nem o financiador, nem o financiado ficassem enredados na teia legal e burocrática que hoje em dia acompanha o Sistema Financeiro da Habitação.

RELEVANCIA DO ESTUDO

O presente trabalho mostra-se relevante visto que se trata de um tema novo e de grande importância para o direito imobiliário, as mudanças trazidas pela lei 9.514/97 são de suma importância para os financiamentos imobiliários.

ALIENAÇÃO FIDUCIARIA DE BENS IMÓVEIS

A Lei nº 9.514/97 trouxe em seus artigos 17 a 33 o instituto da alienação fiduciária de bens imóveis, tendo por objetivo fortalecer os contratos de financiamento imobiliário, através da recuperação rápida do crédito em caso de inadimplência do mutuário a lei, que criou o S.F.I. (Sistema Financeiro Imobiliário), acrescentou às garantias reais incidentes sobre imóveis, a alienação fiduciária antes prevista, apenas, para os bens móveis. Com efeito, até então as garantias existentes, precipuamente a hipoteca, não mais atendiam as necessidades dos negócios imobiliários, que exigem segurança e agilidade.

A Lei, ao criar e instituir essa nova modalidade de garantia real permitiu a sua contratação para assegurar qualquer operação de crédito, de forma abrangente, podendo envolver pessoas físicas ou jurídicas, não a reservando, apenas, às operações dentro do Sistema Financeiro Imobiliário.

Essa nova garantia real tem vida própria e independente, não estando atrelada unicamente à Lei que a criou. Assim dispõe o parágrafo único do seu artigo 22, ao afirmar que “a alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no S.F.I. (Sistema Financeiro Imobiliário)”.

A garantia da alienação fiduciária integrou o sistema de garantias reais do direito brasileiro, podendo ser utilizada para garantir qualquer negócio, inclusive, aqueles de mútuo, sem que se objetive aquisição de imóvel, tendo por objeto, apenas, obrigações pecuniárias.

A alienação fiduciária de bem imóvel pode ser contratada em quaisquer negócios onde se exija uma garantia. Não está restrita ao Sistema Financeiro Imobiliário. Pode ser aplicada pelo Sistema Financeiro da Habitação, tanto assim que o Conselho Monetário Nacional, pela Resolução nº 2.519, de 1.998, autorizou sua aplicação nas operações dentro do Sistema Financeiro da Habitação.

A Lei 9.514/97 concebeu uma estrutura onde o devedor, para garantia da dívida, transfere ao credor a propriedade resolúvel de um imóvel, sendo que a condição resolutiva é o pagamento da dívida. Assim sendo, uma vez cumprida a condição com o pagamento da dívida, extingue-se a propriedade do credor, revertendo plenamente ao devedor. E, se ao contrário, falha a condição em razão do não pagamento da dívida, consolida-se a plena propriedade.

Mas a Lei 9.514/97 cercou de maior proteção o mutuário e, para tal, embora preveja a consolidação da propriedade, determina que o mutuante venda o imóvel e entregue ao mutuário a quantia que exceder o seu crédito. Como se vê, as características da resolubilidade da propriedade foram mitigadas, delineando-se de maneira peculiar à propriedade fiduciária para atender aos propósitos de garantia estabelecidos pela Lei 9.514/97, mediante a imposição de rigorosos deveres ao credor-fiduciário, mas sem retirar as características essenciais da propriedade resolúvel. Trata-se, portanto, de uma propriedade com peculiaridades próprias.

O Direito como ponto chave da organização social deve estar sempre procurando satisfazer as necessidades das pessoas. Ao trazer à luz uma nova lei, os administradores sociais desejam, além de buscar esta satisfação, também determinar as formas que efetivamente irão possibilitar alcançar seus objetivos. No caso da Lei 9.514/97, efetivamente o construtor legislativo cumpriu com a segunda parte, pois desenvolveu esta de modo à, ao máximo, possibilitar instrumentos que viessem assegurar as imprescindíveis garantias aos envolvidos na problemática das relações habitacionais. A mesma certeza de missão cumprida ainda não se pode ter em relação à primeira parte. Para se obter com real certeza a resposta de que a sociedade será satisfeita, pelas conseqüências desta lei, nas suas necessidades habitacionais, será preciso um pouco mais de tempo, não obstante já se poder afirmar: pelos primeiros movimentos, sobretudo pela positiva repercussão e pelas discussões já provocadas, um grande passo foi dado nesta direção.

Construída buscando respeitar os princípios que regem os direitos reais, esta lei, deve continuar sendo aplicada e adequada à realidade sócio-jurídica brasileira, não só pelos evidentes motivos econômicos, mas também, e principalmente, pela importância que de fato possui a propriedade em todo o contexto, sendo elemento concreto daquela mudança social conciliadora, ou seja: a de conseqüência de ações dirigidas no sentido de não só preencher as necessidades atuais, mas também no sentido de atender as expectativas que prevalecem.

RESULTADOS

O procedimento de execução extrajudicial serve a vários fins: desonera o judiciário de situações que nem deveria estar analisando, primeiramente. Mais, também dá à instituição financiadora poder para fazer a legítima cobrança do que lhe é devido e, como conseqüência, tendo em vista a real garantia que se dá, colabora com o crescimento do setor de construção civil e com o crescimento nacional.

CONCLUSÃO

O setor imobiliário de mercado operará nos termos da Lei nº 9.514/97. Que estendeu a aplicação da alienação fiduciária aos bens imóveis para suprir as deficiências das garantias existentes no ordenamento, que não mais satisfazem a uma sociedade industrializada, pois apresentam graves desvantagens pelo custo e pela morosidade em executá-las.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

CHALHUB, Melhim Namem. **Negócio Fiduciário**. 2ª ed., Ed. Renovar, 2000.

CHALHUB, Melhim Namem. **Propriedade Imobiliária: Função social e outros aspectos**. 1ª ed., Ed. Renovar, 2000.

JUNQUEIRA, José de Mello. **Alienação fiduciária sobre bem imóvel**. 2006. Rio de Janeiro

WALD, Arnaldo. **A alienação fiduciária de imóveis**. Valor Econômico/Seção Empresas, 2003.

GONTIJO, Alexandre, “**Alienação fiduciária de Bem Imóvel**”, Inteligência Jurídica.2008.disponível:http://www.intelligentiajuridica.com.br/v3/artigo_visualizar.php?id=808.