

EBOOK

AUTORA: Prof. Mara Carvalho Gomes

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:



UM GUIA PRÁTICO PARA O
MERCADO IMOBILIÁRIO

Introdução

Alienação fiduciária: quando a confiança vira garantia

Fidúcia, palavra de origem latina, significa confiança. No mercado imobiliário, esse conceito está na base de uma das garantias mais utilizadas nas operações de compra e venda e de financiamento de imóveis: a alienação fiduciária.

Mas como essa relação funciona?

Quais são os direitos e as responsabilidades de cada parte?

E quais cuidados o profissional do mercado imobiliário deve ter?

Neste ebook, vamos responder a essas e outras perguntas de forma prática e objetiva.



CAPÍTULO



CAPÍTULO 1

Por que a alienação fiduciária importa ao corretor?

Em uma venda a prazo, surge uma questão fundamental:

O que protege o credor enquanto o preço do imóvel ainda não foi totalmente pago?

É para isso que existem as garantias.

Na alienação fiduciária, o fiduciante, que pode ser o próprio devedor ou um terceiro, oferece um imóvel como garantia da obrigação. Com o registro do contrato na matrícula, constitui-se em favor do credor uma propriedade fiduciária.

Essa propriedade é resolúvel: existe enquanto houver uma obrigação a garantir e se extingue com o pagamento da dívida.

Como funciona na prática?

Em determinadas vendas parceladas, inclusive realizadas por incorporadoras, o imóvel pode ser dado em garantia ao credor.

Enquanto as parcelas são pagas regularmente, o fiduciante permanece, em regra, **com a posse direta do imóvel** e continua utilizando-o normalmente.

Com a quitação da dívida, a garantia deixa de existir. O cancelamento do registro faz com que a matrícula volte a indicar a propriedade plena, sem esse gravame.

Alienação fiduciária não é hipoteca

Embora ambas sejam garantias imobiliárias, **alienação fiduciária e hipoteca são institutos diferentes.**

Na hipoteca:

- o imóvel permanece registrado em nome de quem o ofereceu em garantia, sobre o qual incide o gravame.

Na alienação fiduciária:

- constitui-se em favor do credor uma propriedade resolúvel. Ela termina com o pagamento da obrigação ou pode se consolidar em favor do credor em caso de inadimplemento, desde que seja cumprido o procedimento previsto em lei.



ATENÇÃO

A propriedade fiduciária não significa que o credor possa simplesmente "tomar" o imóvel em caso de atraso. Existem procedimentos, prazos e formalidades legais que precisam ser observados.

Alienação fiduciária não é hipoteca.



**SISTEMA
COFECI-CRECI**



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

E se a dívida não for paga?

A Lei nº 9.514/1997 estabelece um procedimento extrajudicial para os casos de inadimplemento.

De forma simplificada, esse caminho pode envolver:

1. Intimação do devedor

O devedor é formalmente comunicado sobre a situação.

2. Possibilidade de regularização da mora

Há oportunidade para que a obrigação seja regularizada, conforme as regras legais.

3. Consolidação da propriedade

Não sendo regularizada a situação, a propriedade pode ser consolidada em nome do credor, observados os requisitos legais.

4. Leilão do imóvel

Após a consolidação, seguem-se os procedimentos legais para a realização do leilão.

O ponto central é: **o inadimplemento não elimina o devido processo legal da garantia.**

Por que o corretor precisa conhecer esse instituto?

A alienação fiduciária está presente em diversas operações do mercado imobiliário, como:

- financiamentos bancários;
- vendas diretas realizadas por incorporadoras e loteadoras;
- operações entre empresas;
- negócios realizados entre pessoas físicas.

Por isso, ela pode interferir diretamente na **análise da matrícula, na revenda do imóvel e nas consequências do atraso ou do inadimplemento.**

O corretor de imóveis não substitui o advogado, o tabelião ou o registrador. Mas precisa saber identificar uma alienação fiduciária, compreender seus efeitos básicos e reconhecer quando determinada situação exige análise jurídica especializada.

NA PRÁTICA

Conhecer a alienação fiduciária é mais do que dominar um conceito jurídico. É saber interpretar melhor a documentação, identificar possíveis restrições e orientar o cliente com mais segurança.

O corretor de imóveis
não substitui o advogado.



SISTEMA
COFECI-CRECI



CAPÍTULO



CAPÍTULO 2

Quem é quem na alienação fiduciária?

Na alienação fiduciária, **entender o papel de cada participante é fundamental**. A Lei nº 9.514/1997 utiliza termos semelhantes para identificar funções diferentes. Saber distingui-los evita erros na análise da operação e na negociação do imóvel.

Devedor, fiduciante e fiduciário: qual é a diferença?

Devedor - é quem **assume a obrigação de pagar a dívida**.

Fiduciante - é quem **oferece o imóvel em garantia** da obrigação.

Na situação mais comum, devedor e fiduciante são a mesma pessoa: ela compra o imóvel, assume o pagamento das parcelas e oferece o próprio bem em alienação fiduciária.

Mas isso não é uma regra.

TERCEIRO FIDUCIANTE

A legislação permite que uma pessoa ofereça um imóvel próprio para garantir a dívida de outra pessoa. Nesse caso, existem dois papéis distintos: o **devedor**, responsável pela dívida, e o **terceiro fiduciante**, que oferece o imóvel em garantia.

Essa diferença é importante, especialmente em situações de inadimplemento, cobrança, intimação e quitação da obrigação.

E quem é o fiduciário?

O **fiduciário** é o **credor** em favor de quem a propriedade fiduciária é constituída.

Pode ser um banco, mas não necessariamente.

A Lei nº 9.514/1997 permite que pessoas físicas e jurídicas contratem alienação fiduciária. Portanto, essa garantia não é exclusiva das instituições que atuam no Sistema de Financiamento Imobiliário.



Fiduciante - é quem oferece o imóvel em garantia da obrigação.



COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

O que o fiduciário recebe?

Com o registro da alienação fiduciária, o credor recebe uma **propriedade resolúvel**.

Mas o que significa isso?

“Resolúvel” indica que essa propriedade está vinculada a uma finalidade específica: **garantir o cumprimento da obrigação**.

Se a dívida for quitada: a garantia se extingue.

Se houver inadimplemento: cumprido o procedimento previsto em lei, a propriedade poderá se consolidar em nome do credor.



Quem fica com a posse do imóvel?

Na alienação fiduciária, entender o papel O registro do contrato também produz o **desdobramento da posse**.

- **Fiduciante:** permanece como possuidor direto.
- **Fiduciário:** passa a ser possuidor indireto.

Enquanto a obrigação estiver sendo cumprida regularmente, o fiduciante normalmente continua utilizando o imóvel, respeitando os limites estabelecidos pela legislação e pelo contrato.

Quem paga IPTU e condomínio?

A legislação atribui ao fiduciante responsabilidades relacionadas ao imóvel, entre elas o pagamento do **IPTU e das despesas condominiais**, conforme as regras aplicáveis à operação.

Por isso, esses encargos também devem ser considerados na análise de um imóvel alienado fiduciariamente.



Fiduciário: passa a ser possuidor indireto.



SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

E se o imóvel for colocado à venda?

Aqui está um dos principais pontos de atenção para o corretor.

O fiduciante **não pode transferir seus direitos sobre o imóvel como se ele estivesse livre do gravame.**

Para transmitir esses direitos, é necessária a **anuência expressa do fiduciário**, e o adquirente deverá assumir as obrigações correspondentes, conforme a estrutura da operação.



ATENÇÃO, CORRETOR

Recebeu para venda um imóvel alienado fiduciariamente?

Comece pela matrícula atualizada.

Depois, identifique o credor, verifique a situação da dívida e entenda como o saldo será quitado ou eventualmente assumido.

Essa análise deve acontecer **antes de apresentar o imóvel como se estivesse livre para uma venda convencional.**

Para não esquecer

Quem?	Qual é o papel?
Devedor	Assume a obrigação de pagar
Fiduciante	Oferece o imóvel em garantia
Terceiro fiduciante	Oferece imóvel próprio para garantir a dívida de outra pessoa
Fiduciário	É o credor em favor de quem a garantia é constituída

A lógica é simples:

Devedor - deve

Fiduciante - oferece o imóvel em garantia

Fiduciário - é o credor

A propriedade resolúvel existe para **assegurar o cumprimento da obrigação.**

Devedor: Assume a obrigação de pagar.



SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

CAPÍTULO



CAPÍTULO 3

Contrato, escritura e registro: entenda a diferença

No mercado imobiliário, é comum ouvir: “O contrato já foi feito no cartório.”

Mas atenção: **contrato, escritura pública e registro imobiliário são atos diferentes, com funções diferentes.**

Compreender essa diferença é essencial para quem atua com compra, venda e financiamento de imóveis.

Contrato: onde estão as regras do negócio

O **contrato** reúne o acordo entre as partes e estabelece suas obrigações.

Na alienação fiduciária, ele pode trazer informações como:

- valor da dívida;
- prazo e condições de pagamento;
- encargos;
- identificação do imóvel;
- direitos e obrigações das partes;
- cláusula de alienação fiduciária.

O contrato registra **o que foi acordado.**

Mas, na alienação fiduciária, sua assinatura não é suficiente para constituir a propriedade fiduciária.

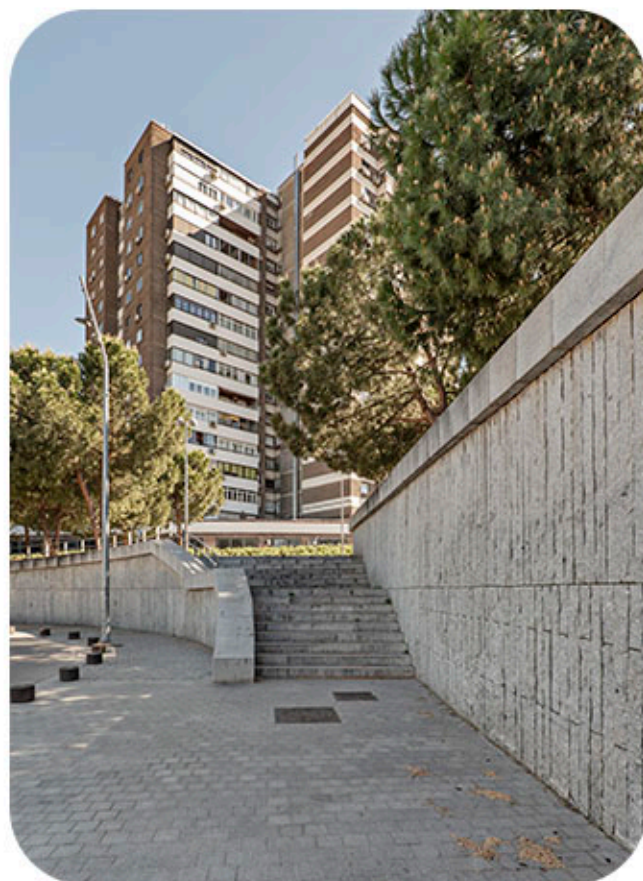
Escritura pública: a formalização pelo tabelião

A **escritura pública** é uma forma solene de documentar determinados negócios jurídicos.

Ela é lavrada pelo **tabelião de notas**, que identifica as partes, verifica sua manifestação de vontade e formaliza o ato de acordo com as exigências legais.

É importante, porém, não confundir a escritura com o registro.

A escritura documenta o negócio. O registro dá publicidade e produz os efeitos próprios do direito real.



A escritura documenta o negócio.



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

Registro de imóveis: onde a garantia nasce

O **registro imobiliário** é realizado no Cartório de Registro de Imóveis competente, responsável pela região onde o imóvel está localizado.

É nesse momento que o título ingressa na **matrícula do imóvel** e produz os efeitos próprios do direito real.

Na alienação fiduciária, essa etapa é decisiva.

PONTO-CHAVE

De acordo com o artigo 23 da Lei nº 9.514/1997, a propriedade fiduciária se constitui com o registro do contrato no Registro de Imóveis competente.

Portanto:

Assinar o contrato ≠ constituir a propriedade fiduciária.

Antes do registro, o instrumento pode produzir obrigações entre as partes, mas a propriedade fiduciária ainda não foi constituída na forma prevista pela lei.

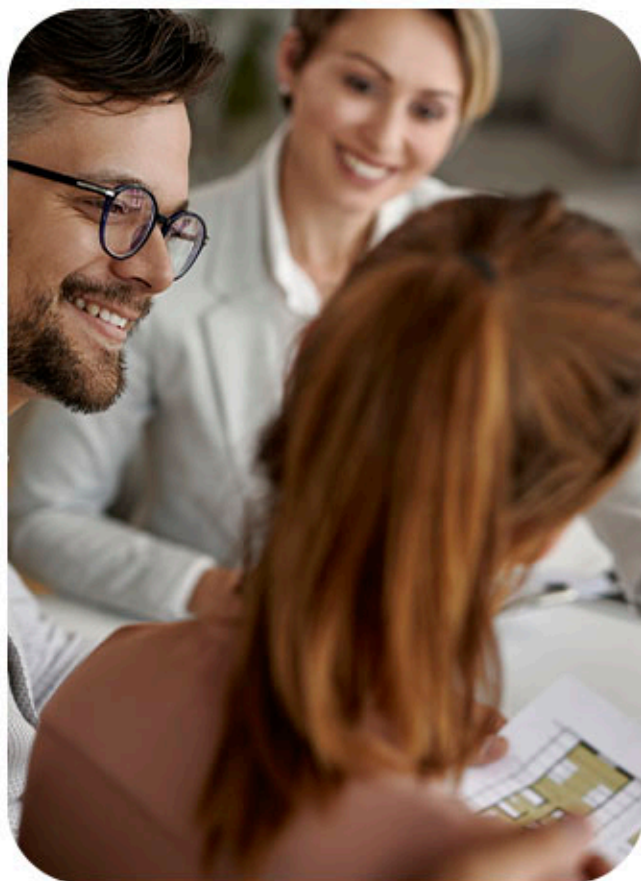
O registro também dá publicidade

O registro permite que terceiros tenham acesso à situação jurídica do imóvel por meio da matrícula.

Assim, é possível verificar a existência da garantia, identificar o credor e acompanhar atos posteriores, como:

- cancelamento da garantia;
- consolidação da propriedade;
- outros atos registrados na matrícula.

Por isso, a **matrícula é uma das principais fontes de informação para quem atua no mercado imobiliário.**



O registro permite que terceiros tenham acesso à situação jurídica do imóvel.



E o que mudou com a decisão do CNJ?

Essa diferença entre contrato, escritura e registro é fundamental para entender a recente decisão do **Conselho Nacional de Justiça (CNJ)** sobre a alienação fiduciária.

A discussão não era sobre eliminar o Registro de Imóveis.

O ponto central era saber se, em determinadas operações submetidas à Lei nº 9.514/1997 e realizadas fora dos sistemas SFI e SFH, seria obrigatória a lavratura de **escritura pública antes do registro**.

A decisão reconheceu a possibilidade de utilização de **instrumento particular com efeitos de escritura pública** em determinadas situações.

Mas há um ponto que permanece:

O registro no Cartório de Registro de Imóveis continua indispensável para a constituição da propriedade fiduciária.

Por isso, não é correto afirmar que a alienação fiduciária passou a ser feita **"sem cartório"**.

Em determinadas operações, pode ser dispensada a passagem pelo **Tabelionato de Notas**. O contrato, entretanto, continua precisando ser apresentado ao **Registro de Imóveis**, onde passará pela qualificação registral.

O que isso muda na prática do corretor?

A regra prática é simples: **não basta ter uma cópia do contrato**.

Também não é suficiente confiar apenas na informação de que o imóvel está financiado ou foi dado em garantia. Antes de uma nova negociação, o corretor deve consultar a **matrícula atualizada do imóvel**.

É ela que permitirá verificar:

- se a alienação fiduciária foi efetivamente registrada;
- se a garantia continua ativa;
- quem é o credor;
- quais atos já foram registrados;
- quais providências podem ser necessárias para uma nova negociação.

NA PRÁTICA

Antes de anunciar ou negociar um imóvel alienado fiduciariamente, consulte a matrícula atualizada.

O contrato mostra o que foi pactuado. A matrícula mostra o que está efetivamente registrado.

Para guardar:

Contrato: estabelece o negócio e as obrigações.

Escritura pública: formaliza determinados negócios perante o tabelião.

Registro: insere o título na matrícula e, na alienação fiduciária, constitui a propriedade fiduciária.

Contrato não substitui registro. E registro não é sinônimo de escritura.

instrumento particular com
efeitos de escritura pública.



CAPÍTULO



CAPÍTULO 4

O que deve constar no contrato de alienação fiduciária?

A possibilidade de utilizar um instrumento particular com efeitos de escritura pública não torna a alienação fiduciária um contrato simples.

O documento que será levado ao Registro de Imóveis precisa atender a requisitos legais específicos. Afinal, é a partir desse instrumento que será constituída a garantia.

Conteúdo econômico: o que precisa estar definido?

O artigo 24 da Lei nº 9.514/1997 estabelece informações essenciais para o contrato.

Entre elas estão:

- valor da dívida, sua estimativa ou o valor máximo garantido;
- prazo e condições de pagamento;
- taxa de juros;
- encargos incidentes.

Essas informações deixam claro o conteúdo econômico da operação e as obrigações assumidas pelas partes.

A garantia também precisa estar claramente definida

O contrato deve conter uma cláusula expressa de constituição da propriedade fiduciária, além da descrição do imóvel e da indicação do título e do modo de aquisição pelo fiduciante.

A descrição do imóvel é especialmente importante:

A descrição do contrato deve corresponder à matrícula do imóvel.

Também deve estar assegurada ao fiduciante a utilização do bem, por sua conta e risco, ressalvadas as situações de inadimplemento e as demais condições previstas em lei e no contrato.



SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

E se houver inadimplemento?

O contrato deve indicar o valor do imóvel para fins de leilão, os critérios para sua eventual revisão e os procedimentos relacionados à cobrança, à consolidação da propriedade e ao leilão, conforme a legislação aplicável.

Essas informações não devem ser tratadas como simples cláusulas padronizadas.

O valor atribuído ao imóvel, por exemplo, pode ter impacto no primeiro leilão.

Por isso, cada operação precisa ser ana-



ATENÇÃO

Contrato de alienação fiduciária não é lugar para informações genéricas ou copiadas de outra operação. Dados incorretos podem comprometer o registro e gerar consequências para toda a transação.

Quem assina também importa

Além do conteúdo do contrato, o Registro de Imóveis verifica se as pessoas que assinam o documento estão corretamente identificadas e possuem poderes para praticar o ato.

Na qualificação das partes, podem ser analisados:

- identificação e qualificação;
- estado civil;
- regime de bens;
- participação do cônjuge, quando necessária;
- representação de empresas;
- poderes de procuradores e administradores.

Ou seja: não basta o contrato estar bem redigido. As partes também precisam estar corretamente qualificadas e representadas.

Requisitos formais

Os títulos físicos também estão sujeitos a requisitos formais previstos na legislação registral, como assinaturas das partes e de testemunhas, além do reconhecimento de firmas, ressalvadas as hipóteses legais de dispensa.

Já os títulos eletrônicos seguem requisitos próprios, tanto jurídicos quanto tecnológicos.

Tudo isso integra o processo de qualificação registral.

não basta o contrato estar bem redigido.



SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

O que é qualificação registral?

É a análise realizada pelo oficial de Registro de Imóveis para verificar se o título apresentado atende aos requisitos legais e registrais.

Entre outros pontos, são conferidos:

Legalidade do título

O documento está de acordo com a legislação?

Identificação das partes

As pessoas estão corretamente qualificadas e possuem poderes para assinar?

Correspondência com a matrícula

As informações do contrato, especialmente sobre o imóvel, correspondem ao que consta no registro?

Se forem encontradas irregularidades, o oficial poderá apresentar exigências para que os problemas sejam corrigidos.

Se as exigências não forem atendidas, o registro poderá não ser realizado.

Qual é o papel do corretor?

O corretor não precisa redigir o contrato de alienação fiduciária. Mas tem um papel importante na qualidade das informações que fornece aos profissionais responsáveis pela elaboração e formalização do instrumento.

Um dado aparentemente simples pode causar problemas:

- número de matrícula incorreto;
- estado civil desatualizado;
- informação incompleta sobre o imóvel;
- representação societária inadequada;
- documentação inconsistente.

Qualquer uma dessas situações pode gerar exigências e atrasar a operação.

NA PRÁTICA

Antes de encaminhar uma negociação, confira as informações básicas do imóvel e das partes. Informação correta na origem significa menos retrabalho e mais segurança para todos.



O corretor não precisa redigir o contrato



SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

Simplificar não significa descuidar

A possibilidade de utilização de um instrumento particular pode tornar determinadas operações mais simples e ágeis. Mas há uma diferença fundamental: simplificar a forma não significa reduzir o cuidado.

Na alienação fiduciária, o contrato precisa cumprir dois objetivos: ser claro para as partes e estar tecnicamente adequado ao registro.

Esse equilíbrio é essencial para que a garantia seja constituída corretamente e a operação tenha segurança jurídica.

Para guardar

Um contrato de alienação fiduciária deve reunir informações econômicas, descrição precisa da garantia, identificação adequada das partes, requisitos formais e cláusulas compatíveis com a legislação vigente.

E, para o corretor, fica uma regra prática: **Quanto melhor a informação na origem, mais segura e eficiente será a operação.**

O que vem a seguir?

Esta é a primeira parte do conteúdo sobre Alienação Fiduciária.

No próximo ebook, vamos avançar para uma etapa fundamental: o que acontece quando a dívida é totalmente paga e como a garantia é extinta.

Até lá!



Na alienação fiduciária, o contrato precisa cumprir dois objetivos.

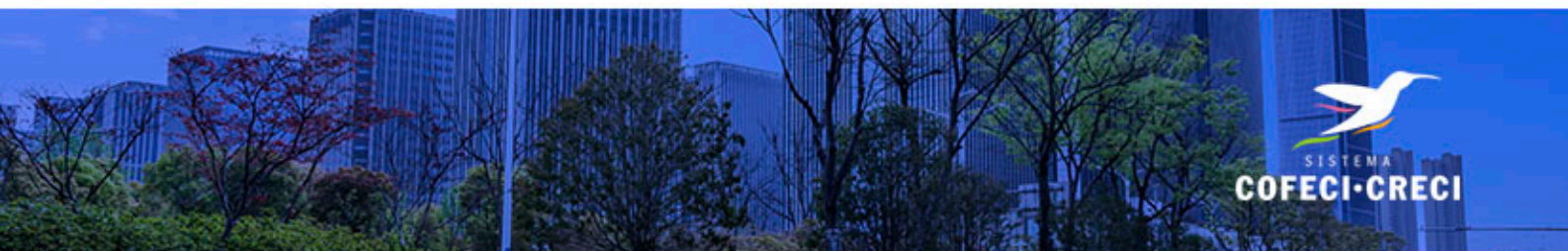
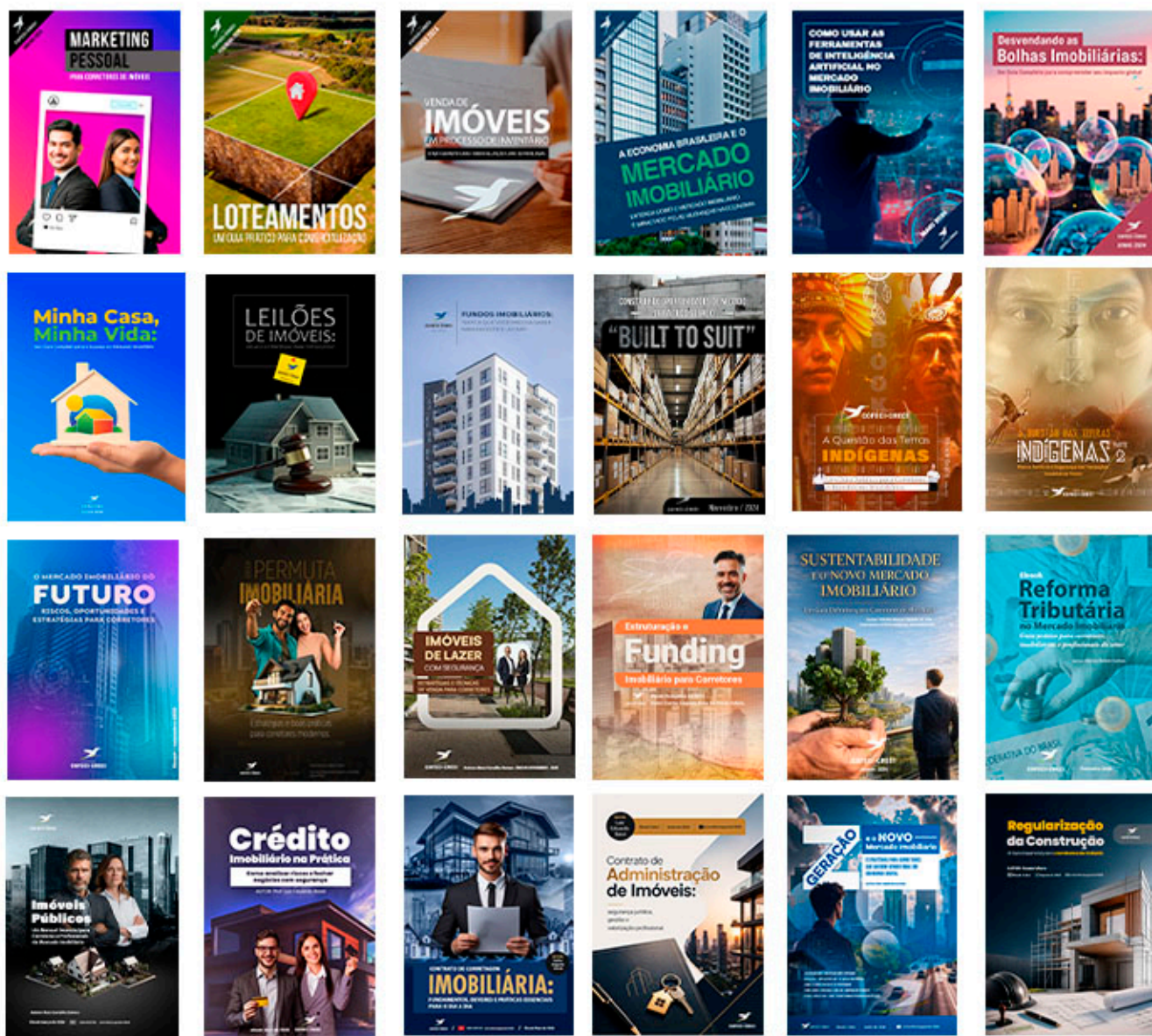


SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820

Baixe nossos ebooks



SISTEMA
COFECI-CRECI



SIGA-NOS NO @tvcofecicapacita1820