

Personalidade Acadêmica Homenageada:

André Meira (Presidente do ISM – Instituto Silvio Meira)

DESJUDICIALIZAÇÃO DOS CONTRATOS BANCÁRIOS ATRAVÉS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS NO BRASIL

IWAYR MACHADO

Aluno do Programa de Mestrado em Direito Empresarial e Cidadania do Centro Universitário Curitiba, Faculdade de Direito de Curitiba

EVANDRO CARLOS GOMES

Aluno do Programa de Mestrado em Direito Empresarial e Cidadania do Centro Universitário Curitiba, Faculdade de Direito de Curitiba.

INTRODUÇÃO

Diante da crise da hipoteca surge a alienação fiduciária que, de acordo com a Súmula 308/2005, emitida pelo STJ, a ideia de desafogar o Poder Judiciário da sobrecarga de processos (execuções hipotecárias), compartilhando com os Notários e Registradores procedimentos que poderiam ser por eles praticados, começou a tomar forma com a Lei n. 9.514/1997, instituindo, entre outros, a alienação fiduciária de bens imóveis.

Por meio da Lei n. 9.514/1997, o Estado permite executar a dívida pelo não pagamento das parcelas de financiamento imobiliário atrasadas, mediante intimação (art. 26), fora do âmbito judicial. O mutuário é intimado a pagar a dívida em 15 dias, não o fazendo emite-se certidão de constituição em mora. Com a certidão e o pagamento do imposto de transmissão averba-se a consolidação da propriedade plena em nome do credor, alcançando o bem para ofertar em leilão, sem intervenção do Estado-juiz.

Personalidade Acadêmica Homenageada:**André Meira** (Presidente do ISM – Instituto Silvio Meira)

OBJETIVO GERAL

Analisar a relação entre os institutos da hipoteca e alienação fiduciária de bens imóveis nos contratos bancários no Brasil, tendo em vista o giro da economia, de acordo com a Lei n. 9.514/1994, que introduziu a alienação fiduciária no país.

METODOLOGIA UTILIZADA

Utilizou-se a pesquisa qualitativa, por meio de revisão da literatura, com obras coletadas em plataformas físicas e virtuais, no sentido de responder os objetivos inicialmente propostos.

RESULTADOS

Na medida em que o devedor transfere a propriedade do imóvel ao credor, até que a dívida seja paga, resulta claro que essa modalidade de alienação caracteriza-se pela temporalidade e pela transitoriedade; o credor adquire o imóvel não com o propósito de mantê-lo como sua propriedade, em caráter perpétuo e exclusivo, mas com a finalidade de garantir-se, mantendo-o sob seu domínio até que o devedor-fiduciante pague a dívida e somente até aí (CHALHUB, 2017).

A Lei prevê que a propriedade fiduciária se constitui mediante registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, do contrato que serve como título (Lei n. 9514/1997, art. 23), deixando claro que a garantia real é domínio fiduciário constituído por aquele registro. O artigo 23 da Lei prevê ainda o desdobramento da posse sobre o imóvel, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto.

A Lei 9.514/1997 dispõe sobre os requisitos do contrato, determinando explicitamente quais as cláusulas essenciais deverão ser enunciadas no instrumento, a saber: valor principal da dívida, prazo e condições de reposição do empréstimo ou crédito

Personalidade Acadêmica Homenageada:**André Meira** (Presidente do ISM – Instituto Silvio Meira)

do fiduciário; taxa de juros e encargos incidentes; cláusula de constituição da propriedade fiduciária, descrevendo o imóvel objeto da alienação fiduciária, indicação do título e modo de aquisição; cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; cláusula dispendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Em relação ao Registro de Imóveis e a desjudicialização do processo o Direito evolui conforme as demandas exigidas pela sociedade. Infelizmente, o Direito decorrente do processo tornou-se moroso e caro, utilizando o Direito outras alternativas para alcançar o direito das partes: a desjudicialização, que nada mais é que a criação de mecanismos alternativos para a resolução de conflitos, sugestão do Banco Mundial, por meio do Documento Técnico n. 319.

PALAVRAS-CHAVE: Desjudicialização; Contratos Bancários; Alienação Fiduciária.

REFERÊNCIAS

BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. São Paulo: Edições 70, 2011.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**, dispõe sobre o sistema de financiamento imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**, conversão da Medida Provisória nº 759, de 2016, dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; etc.

_____. **Lei n. 11.101, 09 de fevereiro de 2005**, regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.

(Congresso Brasileiro de Direito Empresarial e Cidadania)

Personalidade Acadêmica Homenageada:

André Meira (Presidente do ISM – Instituto Silvio Meira)

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária**: negócio fiduciário. 5. Ed. São Paulo: Forense, 2017.

_____. **Negócio fiduciário**. 3. ed. São Paulo: Renovar, 2006.

FACHIN, Zulmar; FACHIN, Jéssica. Direitos Humanos em Norberto Bobbio: A trajetória de uma utopia em busca da concretização. **Revista Jurídica – UNICURITIBA**. v. 03, n. 60, 2020, p. 107-125

KNOERR, Fernando Gustavo; MARTINS, José Alberto Monteiro. O Poder de Polícia e o *Compliance* no Estado de Direito e sua Influência na Lei Anticorrupção (Lei n. 12.846 de 1º de agosto de 2013). **Revista Jurídica - UNICURITIBA**. Curitiba, v. 2, n. 43, 2016.

RICHARDSON, R. J. **Pesquisa social**: métodos e técnicas. São Paulo: Atlas, 1999.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 3. ed. São Paulo: Método, 2013.