



# SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	21
1. GENERALIDADES .....	29
2. NEGÓCIO FIDUCIÁRIO .....	37
3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA .....	43
3.1. CONCEITO .....	47
3.2. NATUREZA JURÍDICA .....	48
3.3. CARACTERÍSTICAS .....	52
3.4. ELEMENTOS E REQUISITOS DO CONTRATO .....	53
3.5. ESPÉCIES .....	55
4. CONCEITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL .....	59
4.1. NATUREZA JURÍDICA – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA .....	61
4.2. ELEMENTOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS – POSSIBILIDADE DE CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA EM OPERAÇÕES VINCULADAS, OU NÃO, AO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E POR PESSOAS QUE OPERAM, OU NÃO, EM SEU ÂMBITO .....	64
4.2.1. Sujeitos .....	65
4.2.2. Objeto .....	69

4.2.3. Forma .....	77
4.2.4. Do fiduciante e seu direito real de aquisição – Cessão e penhora de direitos .....	83
4.2.5. Do fiduciário e seu direito creditório – Cessão e penhora de crédito .....	96
4.2.6. Da extinção da obrigação .....	104
4.3. DO PAGAMENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS .....	105
4.4. DO INADIMPLEMENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS .....	108
4.4.1. Da alienação fiduciária de imóveis no Sistema de Consórcio (Lei 11.795/2008) e nas operações de abertura de limite de crédito reguladas especialmente pela Lei 13.476/2017 (Garantia "Guarda-Chuva" ou "Contrato <i>Umbrella</i> ") – Não quitação da dívida do fiduciante inadimplente .....	164
4.4.2. Proposta de alteração da Lei 9.514/1997, visando diferenciar o tratamento dispensado à quitação da dívida do fiduciante inadimplente nas operações realizadas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, das demais espécies de operações financeiras .....	172
4.5. DA INSOLVÊNCIA DO FIDUCIANTE – DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL .....	176
4.6. PECULIARIDADES DA LEI 9.514/1997 .....	179
4.7. DA INCIDÊNCIA OU NÃO DO ART. 53 DA LEI 8.078/1990 ...	180
4.8. DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome DO FIDUCIÁRIO – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – CONSTITUCIONALIDADE .....	195
4.9. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL E OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS .....	198
4.9.1. Posição contrária ao procedimento executório regulado pelo Dec.-lei 70/1966 .....	199
4.9.2. Posição favorável ao procedimento executório regulado pelo Dec.-lei 70/1966 e à cobrança extrajudicial prevista na Lei 9.514/1997 .....	202

---

4.10. IMPLICAÇÕES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS NOS CONTRATOS DE PLANO EMPRESÁRIO E OUTROS CASOS PECULIARES - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS - EXCLUSÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO DOS EFEITOS DA FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUDICIAL .....	234
4.11. IMPLICAÇÕES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS NA RELAÇÃO LOCATÍCIA .....	256
4.12. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E A PROTEÇÃO LEGAL DO BEM DE FAMÍLIA (LEI Nº 8.009/1990) .....	264
<b>5. CONCLUSÕES .....</b>	<b>283</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>287</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>293</b>
Anexo I – Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 .....	293
Anexo II – Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966 .....	315