

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
1. GENERALIDADES	31
2. NEGÓCIO FIDUCIÁRIO	41
3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA	47
3.1. CONCEITO	51
3.2. NATUREZA JURÍDICA	53
3.3. CARACTERÍSTICAS	61
3.4. ELEMENTOS E REQUISITOS DO CONTRATO	62
3.5. ESPÉCIES	66
4. CONCEITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL	69
4.1. NATUREZA JURÍDICA – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	71
4.2. ELEMENTOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓ- VEIS – POSSIBILIDADE DE CONSTITUIÇÃO DA GARANTIA EM OPERAÇÕES VINCULADAS, OU NÃO, AO SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E POR PESSOAS QUE OPE- RAM, OU NÃO, EM SEU ÂMBITO	75
4.2.1. Sujeitos	76
4.2.2. Objeto	81
4.2.3. Forma	89
4.2.4. Do fiduciante e seu direito real de aquisição – Cessão e penhora de direitos	96
4.2.5. Do fiduciário e seu direito creditório – Cessão e penhora de crédito	111

4.2.6. Da extinção da obrigação	121
4.3. DO PAGAMENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS	122
4.4. DO INADIMPLEMENTO E SUAS CONSEQUÊNCIAS	126
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	208
4.4.2. Alteração da Lei 9.514/1997 pelo Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023), diferenciando o tratamento dispensado à quitação da dívida do fiduciante inadimplente nas operações destinadas ao financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor das demais espécies de operações financeiras, inclusive operações do sistema de consórcio	217
4.5. DA INSOLVÊNCIA DO FIDUCIANTE – DA DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL	221
4.6. PECULIARIDADES DA LEI 9.514/1997	224
4.7. DA INCIDÊNCIA OU NÃO DO ART. 53 DA LEI 8.078/1990	225
4.8. DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO – LEILÃO EXTRAJUDICIAL – CONSTITUCIONALIDADE	245
4.9. EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL E OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS	248
4.9.1. Posição contrária ao procedimento executório regulado pelo Decreto-Lei 70/1966	250
4.9.2. Posição favorável ao procedimento executório regulado pelo Decreto-Lei 70/1966, à cobrança extrajudicial prevista na Lei 9.514/1997 e à execução extrajudicial da hipoteca prevista na Lei 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias)	253
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 DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE – INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 308/STJ AOS CONTRATOS ENVOLVENDO GARANTIA REAL POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA	291
4.11. IMPLICAÇÕES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS NA RELAÇÃO LOCATÍCIA	325
4.12. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS E A PROTEÇÃO LEGAL DO BEM DE FAMÍLIA (LEI 8.009/1990)	334
5. CONCLUSÕES	351
BIBLIOGRAFIA	357
ANEXO I – LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997	363
ANEXO II – DECRETO-LEI Nº 70, DE 21 DE NOVEMBRO DE 1966	383