

A APLICAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO.

TEIXEIRA, B.B.*

FACULDADE DE DIREITO DE RIBEIRÃO PRETO - USP

I. O TRABALHO NO CONTEXTO EM QUE SE INSERE: O *direito real de garantia* é aquele que vincula um bem ao pagamento da dívida, a fim de garantir sua satisfação, consistindo suas figuras mais tradicionais na hipoteca, na anticrese e no penhor. Assim sendo, dentre o universo dos *direitos reais de garantia*, situa-se a *alienação fiduciária em garantia de imóveis*, fruto da *Lei n° 9.514 de 1997*, a qual foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro diante das novas demandas da sociedade industrializada moderna. A *alienação fiduciária em garantia* trata-se, com efeito, de um contrato que titula a *propriedade fiduciária*, sendo esta a verdadeira garantia real. A questão da aplicação da alienação fiduciária de bens imóveis se revela importante quando se nota sua ampla utilização nos processos de financiamento imobiliários, em contraposição aos poucos anos de vigência da lei e às superficiais análises doutrinárias sobre o assunto. Assim, a proposta do presente trabalho se justifica em razão da necessidade de se aprofundar a análise sobre o emprego da alienação fiduciária em garantia de imóveis, além de apontar suas falhas e omissões, tanto pelas partes como pela jurisprudência.

II. OBJETIVO: A vigência de apenas quinze anos da Lei 9.514 de 1997, juntamente com a escassez de trabalhos publicados resultam em uma lacuna teórica sobre a alienação fiduciária de bens imóveis. Nesse âmbito, o presente trabalho se justifica na medida em que busca, através de uma análise jurisprudencial do assunto e da análise de contratos - principalmente de financiamento bancário - que utilizam a alienação fiduciária, identificar quais são as deficiências teóricas que efetivamente suscitam conflitos na utilização do instituto e estudar as relações jurídicas fundamentais previstas na Lei 9.514/97. **III. MATERIAL E MÉTODOS:** A pesquisa, no tocante ao material, se baseará na busca de legislação, na análise da bibliografia atinente ao tema e na discussão dos autores selecionados, em face das questões investigadas. Ademais, tratam-se as jurisprudências de indispensáveis fontes materiais. Devido ao tempo e os objetivos de uma Iniciação Científica, serão necessárias delimitações da jurisprudência analisada. Dessa maneira, analisar-se-á os julgados dos Tribunais Superiores do Brasil (Supremo Tribunal Federal e Superior Tribunal de Justiça) e dos Tribunais de Justiça de São Paulo, Minas Gerais e Rio Grande do Sul. Com relação aos métodos, será utilizado a) preponderantemente, o *teórico-bibliográfico*; b) o método empírico, à medida que fará parte

do conteúdo da pesquisa a busca de jurisprudências, e o estudo das mesmas. **IV. RESULTADOS:** O trabalho ainda se encontra em fase de desenvolvimento, assim, no relatório parcial o resultado obtido foi a apresentação do tema a ser discutido e a delimitação dos conceitos base da alienação fiduciária em garantia. Trata-se de assunto complexo que envolve a propriedade direta, propriedade indireta e posse, logo foi de suma importância que nessa primeira parte do trabalho, fossem discutidos os principais institutos jurídicos que envolvem essa modalidade de garantia, para posterior análise jurisprudencial e contratual. **V. CONCLUSÃO:** A pesquisa encontra-se em andamento, até o momento foram analisados as características basilares da alienação fiduciária de bens imóveis. A partir desse levantamento bibliográfico e análise teórica, será possível analisar as implicações práticas e econômicas desse direito de garantia, tanto nos tribunais quanto nas relações contratuais cotidianas.

I. THE WORK AND ITS CONTEXT: The *security interest* links a estate to a payment of a debt, in order to ensure its fulfillment. Its more traditional kinds are the mortgage, the pledge and the antichresis. The fiduciary title of real state, another kind of security interest, is an outcome of the Act n. 9.514 of 1997 and has been created because of the new demands of the modern industrialized society. The fiduciary title is a contract that originates the fiduciary ownership, which is the truly secured guarantee. Despite the short time of creation, the fiduciary title of real state has a large use in the estate financing business and little is known about its flaws and omissions, as well as its interpretations by courts. That is why this work is justified. **II. GOALS:** The Act n. 9.514 de 1997 is just fifteen years old and very few works has been published about it, resulting in a theoretical gap about the fiduciary title of real state. Thus, the present work is important because it seeks to identify what are the theoretical flaws that really raises conflict in the use of that legal institute and to study the main legal relations established by the Act n. 9.514 of 1997. **III. METHODOLOGY:** The research will be based on the pursuit of legislation, the analysis of the literature on the subject and the discussion of selected authors, on the issues investigated. Moreover, the jurisprudence of the following Courts will be analyzed: Brazilian Supreme Court and Superior Court of Justice and São Paulo and Minas Gerais Courts of Justice. Regarding methods, will be used both the theoretical literature and the empirical. **IV. RESULTS:** The work is still ongoing. Its subject is complex and involves direct ownership, indirect ownership and possession. So far, the result obtained are the presentation of the theme and the delineation of such concepts, which are the basis of fiduciary

title of real state. **V. CONCLUSION:** The research is ongoing and so far the basics characteristics of the fiduciary title of real state have been analyzed. From the selected bibliography and trough theoretical analysis the practical and economic implications of that security interest can be assayed.