

## ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL (Final)<sup>1</sup>

Deusedith Brasil(\*)

Dissemos no artigo anterior que a alienação fiduciária de coisa imóvel não é privilégio do Sistema Financeiro Imobiliário nem das Construtoras. O que se vive agora é o recrudescimento do que ocorreu com a alienação fiduciária de bens móveis criada em 1966: instituída para proporcionar às sociedades de crédito, financiamento e investimentos uma garantia específica para suas operações. Num primeiro momento, defendeu-se ser a garantia própria e específica daquelas sociedades de crédito, mas, apesar disso, restou questionado se, numa *interpretação extensiva*, a propriedade pode ser usada para o fim de garantia.

A controvérsia quanto à alienação fiduciária de bens móveis restou pacificada porque a jurisprudência predominante, inclusive a do STF, consolidou o entendimento segundo o qual qualquer instituição em sentido amplo, entre as quais as entidades bancárias, que não são sociedades financeiras, podem utilizar-se da alienação fiduciária, para garantia de seus financiamentos concedidos. Admissível que o bem dado em alienação fiduciária para garantia de mútuo seja qualquer do patrimônio do devedor, eis que o STJ consolidou a tese que permite certo elastério ao instituto da alienação fiduciária para se ajustar ao dinamismo dos negócios financeiros.

Esse precedente é o indicativo de que a alienação fiduciária de coisa imóvel será utilizada generalizadamente nos financiamentos concedidos pelas entidades bancárias, inclusive no que concerne aos bens que já integram o patrimônio do devedor. Há de ser assim porque essa garantia aceita como o negócio jurídico está em consonância com o nosso ordenamento jurídico, pois, como assegura Varrone: “o princípio da autonomia privada na criação dos negócios dignos de tutela jurídica não é limitado aos negócios de efeitos obrigacionais, mas também se aplica aos negócios de efeitos obrigacionais, sujeitos às mesmas restrições. Para admiti-lo, não nos parece necessário, finalmente, filiar-se à doutrina de duplo efeito do negócio jurídico.” A doutrina francesa defende a possibilidade de utilização da titularidade plena de um direito para garantir financiamento de seu titular.

Na esteira, portanto, da doutrina francesa, a qual o STF acolheu ao admitir, em *interpretação extensiva*, a utilização da alienação fiduciária de bens móveis pelas entidades bancárias para garantia dos financiamentos concedidos, é que defendemos, na linha do mesmo modelo de interpretação, a alienação fiduciária de coisa imóvel para garantir os financiamentos ou empréstimos concedidos pelas entidades bancárias.

As vantagens da utilização da alienação fiduciária de coisa imóvel são muito bem destacadas na doutrina francesa: a) a possibilidade, no caso de inexecução, de pronta e segura liquidação da pretensão do credor mediante a definitiva transferência da propriedade do bem que é objeto da garantia na medida necessária a reembolsá-lo da perda patrimonial que sofreu; b) a pressão psicológica que a garantia exerce sobre o devedor a fim de respeite o compromisso assumido com o credor; c) a vantagem de poder evitar o recurso ao processo executivo, que, como demonstra a prática fiduciária, se resolve num esbanjamento de riqueza que desfavorece o credor; d) a possibilidade de imediata realização do crédito, sem ter de enfrentar dispendiosas e intermináveis impugnações e recursos no processo de execução (*apud* Orlando Gomes).

---

<sup>1</sup> Sobre o artigo:

Artigo publicado no jornal “O Liberal”, na tiragem de 25 de outubro de 2004.

O seu conteúdo é protegido pelas leis de direitos autorais

Publicado no site [www.deusedithbrasil.adv.br](http://www.deusedithbrasil.adv.br)

Como se vê, um instrumento tão vantajoso não pode ser um privilégio do SFI e das Construtoras, mas, ao contrário, deve estar à disposição de todos os integrantes do Sistema Financeiro Nacional e dos particulares.

A generalização da utilização desse instrumento permitirá, sem qualquer dúvida, a redução dos encargos financeiros, visto que as entidades bancárias contarão com uma garantia sólida, quer dizer, não sujeita a vulneração por créditos privilegiados, visto que o STF já decidiu que “o bem alienado fiduciariamente não pode ser penhorado, pois não é propriedade do devedor e, sim, do credor. Muito embora seja proprietário resolúvel e possuidor indireto, dispõe o credor das ações que tutela a propriedade de coisas móveis e pode recorrer às ações possessórias entre os quais os embargos de terceiros (RTJ. 85/326).”

A decisão do STF teve apoio na doutrina de Pontes de Miranda, segundo a qual o texto constitucional “decompõe-se em três regras jurídicas, a que correspondem três garantias constitucionais diversas”, a primeira das quais, diz o Excelso Pretório, “é garantir o direito de propriedade, utilidade pública, ou interesse social, mediante a indenização prévia”, ou seja, “o direito de propriedade com atribuições subjetivas”, e, em segundo momento, a propriedade como “instituições, podendo, a lei definir o conteúdo e os limites do direito de propriedade e regular-lhe o exercício” (Com. 46/V/23).

Acompanhando a orientação doutrinária de Pontes de Miranda e a orientação jurisprudencial do STF, o TST decidiu pela impenhorabilidade do bem alienado fiduciariamente editando a OJ 226: “Crédito trabalhista. Cédula de Crédito Rural ou industrial. Garantia por penhor ou hipoteca. Penhora. Diferentemente da cédula de crédito industrial garantida com alienação fiduciária, na cédula rural pignoratícia ou hipotecária o bem permanece sob o domínio do devedor (executado), não constituindo óbice à penhora na esfera trabalhista.” Bem de ver, deu prevalência ao entendimento consagrado pelo STF sobre a impenhorabilidade do bem vinculado em alienação fiduciária à cédula de crédito industrial em razão do direito de propriedade consagrado no inciso XXII do art. 5º da Carta Magna. Em 28/09/2004, apesar da orientação do STF, acompanhada pelo TST (SDI-I, OJ-226), o TRT da 8ª, em perfeita e completa indisciplina judiciária, decidiu assim: “ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. VEÍCULO DA EXECUTADA. Não é impenhorável o veículo automotor, adquirido através de contrato de compra e venda, com cláusula de alienação fiduciária. O bem é garantia do cumprimento da obrigação e a sua restituição ao credor, por si só, não exime o total da dívida. Por outro lado, tal impenhorabilidade não prevaleceria sobre os créditos trabalhistas, face à natureza superprivilegiada (sic) (AC. TRT 8ª 1ª. T/AP 00504-2004-012-08-00-8).”