

SUMÁRIO

Agradecimentos.....	9
Prefácio	11
Apresentação	13
Nota da autora	15
Lista de abreviaturas e siglas	19
Introdução	27
1. Breves considerações sobre a origem e a evolução da alienação fiduciária de bem imóvel.....	33
1.1 Império Romano – A origem da alienação fiduciária	33
1.2 No Direito germânico	36
1.3 No Direito inglês.....	37
1.4 No Direito espanhol.....	38
1.5 No Direito brasileiro	39
2. O contrato com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel	43
2.1 A natureza jurídica do contrato com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel	45

2.2 O instrumento contratual.....	48
2.3 A Legislação que regula a alienação fiduciária de bens imóveis.....	52
2.3.1 Análise geral do sistema da alienação fiduciária de bem imóvel. Sistema da Lei nº 9.514/97 com as alterações trazidas pela Lei nº 14.711/2023 – Marco Legal das Garantias	58
2.3.1.1 Contratos com garantia de Alienações Fiduciárias sucessivas de bens imóveis (ou subalienações fiduciárias em garantia – art. 22 da Lei nº 9.514/1997)	61
2.3.1.2 Da extensão (ou recarregamento) da alienação fiduciária em garantia	66
2.3.2 Aspectos gerais da execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/1997	69
2.3.2.1 Questões relacionadas a notificação para a purgação da mora.....	69
2.3.2.1.1 Da diferença entre a purgação da mora e o direito de preferência.....	77
2.3.2.2 O prazo estabelecido para a realização do leilão extrajudicial é um prazo decadencial?	79
2.3.2.3 Há prescrição na execução extrajudicial?	80
2.3.2.4 Das mudanças trazidas pelo marco legal das garantias, especialmente quanto ao valor a ser aceito no segundo leilão extrajudicial	83
2.3.2.4.1 Financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial do devedor (manutenção da figura da recíproca quitação)	84
2.3.2.4.1.1 O que a lei considera como imóvel residencial?	87
2.3.2.4.2 Nos demais tipos de financiamentos (fora do mercado de crédito imobiliário)	91

2.3.2.5	A forma que se processa o pagamento do preço do leilão extrajudicial.	92
2.3.2.6	Os debates acerca da constitucionalidade da execução extrajudicial e sua compatibilização com o ordenamento jurídico vigente.	93
3.	Questões processuais controversas que envolvem a Cobrança de dívidas decorrentes do contrato com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel	99
3.1	Da cobrança de dívida condominial em imóveis com garantia de alienação fiduciária	100
3.1.1	Da legitimidade passiva	103
3.1.2	Primeira corrente: do leilão dos direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel	105
3.1.2.1	Da forma de avaliação dos direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel.....	106
3.1.2.2	É necessária a anuência do credor para sub-rogação da dívida?	109
3.1.3	Da segunda corrente: do leilão do imóvel objeto da garantia de alienação fiduciária	112
3.1.3.1	Da preferência no recebimento do produto do leilão do imóvel objeto da alienação fiduciária	114
3.1.3.2	Quando o produto da arrecadação não for suficiente para o pagamento das dívidas que pendem sobre o imóvel	115
3.1.4	A afetação do tema para pacificação – Tema 1266.....	116
3.2	Questões controvertidas que envolvem os leilões extrajudiciais	121
3.2.1	Da cobrança do saldo remanescente que decorra da aceitação do piso subsidiário pelo credor.....	121
3.2.1.1	Da ação cabível para a cobrança do saldo remanescente da dívida após a venda extrajudicial ou adjudicação do imóvel objeto da garantia fiduciária.....	125

3.2.2 Do preço vil no financiamento que tenha por objeto o “imóvel residencial do devedor” ante a figura da recíproca quitação	128
3.2.3 Da adjudicação do imóvel. Da devolução ao devedor do valor que sobejar ao pagamento da dívida e da vedação ao enriquecimento sem causa.....	132
3.2.4 Do adimplemento substancial na alienação fiduciária de bens imóveis	136
3.2.5 Da extensão da proteção do bem de família às sobras do leilão	146
3.3 Das ações judiciais que decorrem da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário	151
3.3.1 Da ação de reintegração de posse.....	151
3.3.1.1 O credor fiduciário pode pedir a reintegração de posse antes do leilão do imóvel?	154
3.3.1.2 O devedor tem direito de retenção por benfeitorias?	157
3.3.1.3 Se o imóvel tiver sido invadido. Cabe usucapião de imóvel com alienação fiduciária?	161
3.3.1.4 Da possibilidade de purgação da mora após a consolidação da propriedade	163
3.3.2 Da ação de despejo. Quando o imóvel alienado está alugado.	167
3.3.3 Da ação de obrigação de fazer a ser proposta pelo devedor fiduciante contra o credor fiduciário	173
3.3.4 Da possibilidade de resolução unilateral do contrato por parte do devedor e da forma como se promoverá a restituição das parcelas pagas.....	181
3.4 Da partilha (divórcio, dissolução de união estável ou inventário) ou ainda extinção de condomínio, de bem imóvel financiado com garantia de alienação fiduciária	185
3.4.1 Da primeira corrente: decisões que não autorizam a partilha de imóveis financiados com garantia de alienação fiduciária	186

3.4.2 Da segunda corrente: decisões que autorizam a partilha de imóveis adquiridos mediante financiamento com garantia de alienação fiduciária.	189
3.4.2.1 Primeira metodologia de cálculo: adoção das parcelas pagas	189
3.4.2.2 Segunda metodologia de cálculo: adoção do percentual de pagamento do financiamento sobre o valor do imóvel	190
3.4.3 A questão registral da partilha de bens imóveis alienados fiduciariamente	192
3.5 Da renúncia à garantia fiduciária.....	194
Considerações finais.....	201
Referências bibliográficas	211