

A Alienação Fiduciária de Bens Imóveis só se tornou possível em 1997, com a edição da Lei N.º 9.514/97, haja vista que, até então, sua utilização era vedada por ausência de previsão na legislação que tratava exclusivamente sobre bens móveis.

A entrada em vigor da referida lei trouxe os procedimentos obrigatórios para constituição desta modalidade de garantia, que devem ser integralmente observados, sob pena de nulidade.

## Regras Gerais

Ligeiramente diferente do procedimento com relação a bens móveis, a garantia com bens imóveis pode ser constituída por meio de **escritura pública** ou **instrumento particular com efeitos de escritura pública**, que deve conter:

- O valor principal da dívida;
- O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito fiduciário;
- A taxa de juros e os encargos incidentes;
- A cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel e a indicação do título e modo de aquisição;
- A cláusula assegurando ao devedor, enquanto adimplente, a livre utilização do imóvel;
- O valor do imóvel e os critérios para revisão, para o caso de leilão;
- Os procedimentos relacionados ao leilão do bem.

Para a constituição da garantia é necessário, ainda, o registro do instrumento no Registro de Imóveis Competente.

Dica! Você pode consultar o Registro de Imóveis competente pelo imóvel através da busca pelo endereço no site <https://www.registrodeimoveis.org.br/mapa-transacoes-imobiliarias>.

Na alienação fiduciária de bens imóveis há o desdobramento da posse, ficando da seguinte forma:

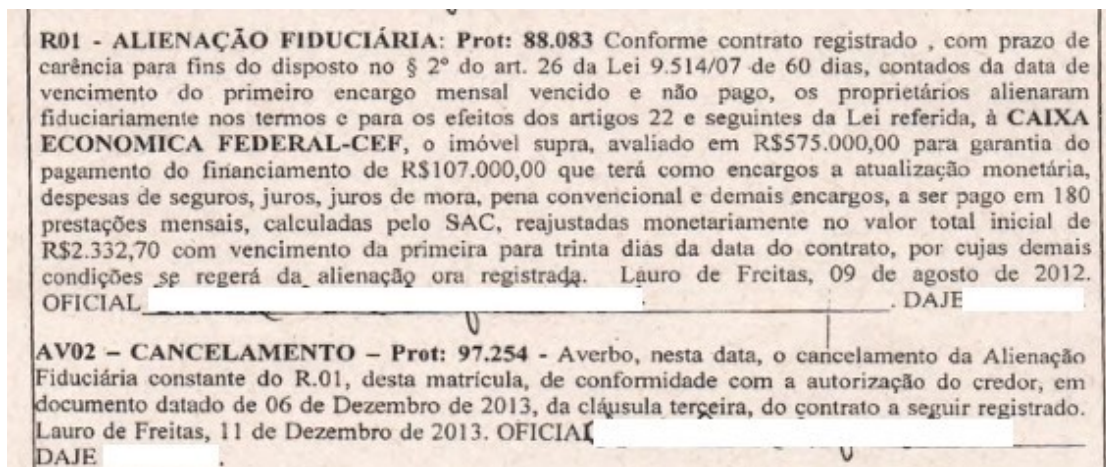
- Posse direta: será do devedor
- Posse indireta: será do credor

Se houver a cessão do crédito garantido (pacto comissório), obrigatoriamente o cessionário assume todos os direitos e obrigações relacionadas à alienação fiduciária em garantia.

## Resolução da propriedade fiduciária

Com o adimplemento integral da dívida garantida pelo bem imóvel, há a resolução da propriedade fiduciária e, com isso, a propriedade do imóvel é transferida de volta para o devedor.

O credor deverá fornecer o termo de quitação da dívida garantida ao devedor no prazo de 30 dias, que servirá para solicitar o cancelamento do registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel. Veja exemplo na imagem abaixo:



Caso o credor não cumpra o prazo acima estipulado, fica sujeito a multa prevista no artigo 25, § 1º da Lei 9.514/1997:

**Art. 25.** Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

No caso de inadimplemento, a Lei prevê um procedimento específico, mais complexo que no caso de alienação fiduciária de bem móveis, que deve ser seguido em todas as etapas. É o que estudaremos no próximo capítulo.