Legislação

Vejamos as principais normas que tratam da alienação fiduciária:

- Lei n° 4.728/65 (disciplina o mercado de capitais);
- Código Civil (arts. 1.361 a 1.368-B). Deve-se observar que o Código Civil terá incidência nas alienações fiduciárias em garantia de bens móveis, não abrangidos pela legislação especial que trata do tema;
- Decreto-Lei n° 911/69 (alterou a Lei n° 4.728/65 para estabelecer normas sobre o processo de alienação fiduciária);
- Lei n° 9.514/97 (instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel).

Dessa maneira, a alienação fiduciária será regida pelos seguintes dispositivos legais, conforme o caso:

Alienação fiduciária de bens MÓVEIS fungíveis e infungíveis quando o credor fiduciário for instituição financeira	**Alienação fiduciária de bens MÓVEIS infungíveis quando o credor fiduciário for pessoa natural ou jurídica (sem ser banco)**	**Alienação fiduciária de bens IMÓVEIS**
Lei n° 4.728 / 65 Decreto-Lei n°911 / 69	Código Civil de 2002 (arts. 1.631 a 1.368-A)	Lei n° 9.514 / 97

Bens sujeitos à alienação fiduciária

São passíveis de alienação fiduciária os **bens móveis, imóveis, corpóreos e incorpóreos**; deste último caso, pode-se citar como exemplo a alienação fiduciária de créditos.

Contrato de alienação fiduciária

O contrato de alienação fiduciária **deverá ser, necessariamente, escrito**.

Além disso, ele **é um contrato acessório à compra e venda com financiamento**, ligado a uma dívida. Se a dívida se extingue, o contrato de alienação fiduciária, como um acessório, também é extinto.

Ele poderá ser **simultâneo ou posterior ao negócio principal**.

Deve constar no contrato de alienação fiduciária, de acordo como **artigo 1.362 do Código Civil:**

- O valor da dívida;
- O tempo de pagamento;
- A taxa de juros, se existir. Neste ponto, deve-se ressaltar que, caso se trate de alienação fiduciária realizada por instituição financeira submetida à Lei 4.728/1965, deverá constar não somente a taxa de juros como também a cláusula penal, o índice de atualização monetária, se houver, e as demais comissões e encargos;
- A descrição da coisa.

Ademais, se se tratar da transferência de bens imóveis, deverá ser observado, ainda, o previsto no artigo 24 da **Lei n° 9.514/97:**

> **Art. 24**. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:
>
> I - o valor do principal da dívida;
>
> II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
>
> III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
>
> IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
>
> V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;
>
> VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
>
> VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.