A alienação fiduciária é forma de **garantia de uma obrigação principal**. Normalmente, a obrigação principal é de pagamento.

Propriedade Resolúvel

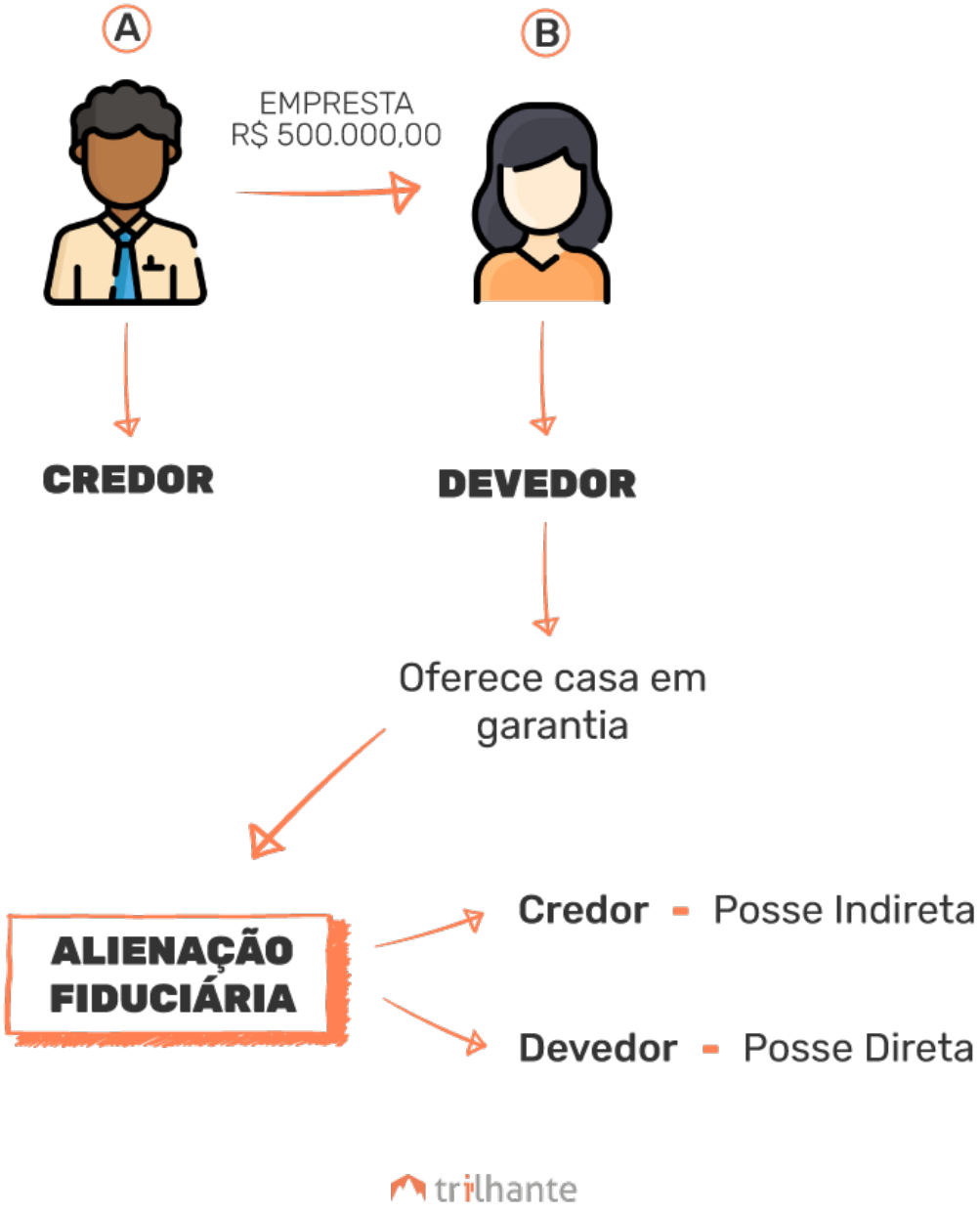
A propriedade do bem imóvel na alienação fiduciária é transferida para o credor. No entanto, essa propriedade adquirida não é **plena**, já que se trata de uma garantia, cuja transferência é provisória. Após a quitação da dívida, a propriedade não será mantida, portanto, ela é **resolúvel** (temporária, não permanente).

O adimplemento da obrigação principal é uma **condição resolutiva** da alienação fiduciária. Ou seja, a alienação é uma garantia em forma de negócio, na qual existe um evento certo que, quando ocorrer, findará a garantia. O evento, neste caso, será o adimplemento da obrigação principal.

A grande diferença da alienação fiduciária com relação a outras garantias é a **transferência temporária do bem imóvel**. No caso da **hipoteca**, por exemplo, outra forma de garantia sobre bem imóvel, não há transferência desta propriedade.

Desdobramento da posse

Sendo o credor proprietário, manterá a **posse indireta** do bem. A **posse direta** continuará com o devedor. Ou seja, este usará e fruirá do bem. Por exemplo: A empresta R$500 mil a B e pede uma garantia em troca. Então, B dá uma casa em garantia para A, na forma de alienação fiduciária. B continua com a posse direta da casa, morando e usufruindo; entretanto, a proprietária da casa, com posse indireta, será A, credora. Com o pagamento do empréstimo por B, a alienação fiduciária se desfaz, pois considera-se adimplida a obrigação.



Inadimplemento da obrigação

Havendo garantia por alienação fiduciária e inadimplência do devedor, a propriedade deixará de ser resolúvel e ocorrerá a **consolidação** da propriedade para o credor, tornando a propriedade **plena**.