

Legislação

Vejamos as principais normas que tratam da alienação fiduciária:

- Lei nº 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 nº 911/69 (alterou a Lei nº 4.728/65 para estabelecer normas sobre o processo de alienação fiduciária);
- Lei nº 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 nº 4.728 / 65 Decreto-Lei nº911 / 69	Código Civil de 2002 (arts. 1.631 a 1.368-A)	Lei nº 9.514 / 97

Bens sujeitos à alienação fiduciária

São passíveis de alienação fiduciária os **bens móveis, imóveis, corpóreos e incorpóreos**; neste 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 com o **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 nº 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 disposta sobre os procedimentos de que trata o art. 27.