



DIREITO EMPRESARIAL

Contratos Empresariais
Alienação Fiduciária – Parte 1

Prof^ª. Estefânia Rossignoli

- O contrato de alienação fiduciária consiste no meio pelo qual uma parte aliena à outra um determinado bem, com o dever de devolvê-lo quando da ocorrência de um determinado fato, que via de regra, é o pagamento.
- Neste sentido, verifica-se que é um contrato instrumental, na medida em que constitui meio para que outro contrato principal se concretize. Observa-se também que há associação com o contrato de mútuo.

- O objeto pode ser bem móvel ou imóvel e as partes são o fiduciante (devedor que deseja adquirir o bem) e o fiduciário (credor, em regra a instituição financeira).
- A alienação pode ocorrer ainda sobre um bem que já pertence ao devedor, ou seja, há um refinanciamento do bem, em que o devedor pega o valor do empréstimo dando o bem que já possui como garantia.

Súmula nº 28 do STJ – O contrato de alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bem que já integrava o patrimônio do devedor.”

- A alienação, quando tem por objeto o bem imóvel, será disciplinada pela Lei 9.514 de 1997 e quando móvel, pela Lei 4.728/65, decreto-lei 911/1969 e os artigos 1361 a 1368 do Código Civil.
- A alienação é anotada no registro do bem, pois, mesmo sendo este registrado em nome do devedor, há que se informar que a propriedade ainda é da instituição financeira. Caso a anotação não seja realizada, não há que se falar em prejuízo de terceiro de boa fé que adquiriu o bem.

- O tratamento legislativo do contrato de alienação fiduciária de bens móveis, previsto no Decreto 911/60 foi bastante alterado pela Lei nº 12.043/2014 que reformulou a constituição em mora, a venda do bem a apreendido e principalmente a consequência principal da perda do bem alienado por parte do devedor.

Art. 2o No caso de inadimplemento ou mora nas obrigações contratuais garantidas mediante alienação fiduciária, o proprietário fiduciário ou credor poderá vender a coisa a terceiros, independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, devendo aplicar o preço da venda no pagamento de seu crédito e das despesas decorrentes e entregar ao devedor o saldo apurado, se houver, com a devida prestação de contas.

- No que diz respeito a comprovação da mora, a mudança foi bastante significativa, já que o §2º do art. 2º passou a determinar que esta poderá ser feita por carta registrada com aviso de recebimento, não mais sendo necessária a notificação cartorária. Essa alteração facilita a cobrança do crédito por parte do credor.

- A respeito da ação de busca e apreensão do bem gravado com a alienação, devem ser ressaltadas algumas novidades importantes.