



O BEM DE FAMÍLIA DADO EM GARANTIA FIDUCIÁRIA X A PREVALÊNCIA DA NORMA DE ORDEM PÚBLICA SOBRE A DISPOSIÇÃO DE VONTADE

BERNARDES, Igor
Dominique Maia.
Bacharel em Direito
(SINERGIA).
maia.igor@gmail.com

SOUZA, Mário Henrique
de.
Graduado em Direito;
Especialização em Direito
Tributário e em Docência
no Ensino Superior;
Mestre em Gestão de
Políticas Públicas.
Professor da Faculdade
Sinergia.
Orientador.
mariohsouza@mhsadv.
com.br
<http://lattes.cnpq.br/6087257692979669>

BERNARDES, Igor Dominique
Maia; SOUZA, Mário Henrique
de. O bem de família dado em
garantia fiduciária x a prevalência
da norma de ordem pública
sobre a disposição de vontade.
**REFS – Revista Eletrônica da
Faculdade Sinergia,**
Navegantes, v.13, n. 21, p. 07-
21, jan./jul. 2022.

RESUMO

O presente artigo aborda questões a respeito do bem de família dado como garantia fiduciária, analisando-o sob o prisma do direito à moradia e a prevalência da norma de ordem pública sobre a autonomia da vontade, tendo em vista as implicações do ato por estar o bem revestido pela indisponibilidade dos direitos da personalidade e até mesmo ao mínimo existencial, ou seja, a possibilidade de o indivíduo se exonerar de tal prerrogativa para dispor do bem constitucional e infraconstitucionalmente protegido sob os auspícios da autonomia da vontade, a qual é verificada sob a lente do interesse econômico via princípio da boa-fé, quando da garantia dada pela dívida. Diante do exposto, o trabalho teve como objetivo geral analisar as implicações do bem de família dado em garantia na tomada de empréstimo, mediante a ótica do direito privado, a norma da ordem pública sobre e a disposição da vontade. A Metodologia utilizada para a construção do trabalho constituiu-se por uma fase investigativa de método dedutivo, considerando-se uma pesquisa bibliográfica. Por fim, busca-se perquirir o posicionamento da doutrina e jurisprudência quanto ao tema, verificando os argumentos utilizados e o entendimento dos Tribunais em casos análogos.

Palavras-chave: bem de família; garantia fiduciária; impenhorabilidade; ordem pública.

INTRODUÇÃO

O presente artigo parte do Trabalho de Conclusão de Curso de bacharelado em Direito e tem como base entender duas prerrogativas antagônicas, isto é, de um lado o bem de família dado como garantia fiduciária *versus* o direito à moradia, como norma de ordem pública, a qual não se pode dispor por se fundar na consecução de interesses que socialmente são úteis e merecem a tutela estatal/legislativa.

Sendo o bem de família uma garantia legislativa, que tem como foco primordial garantir a subsistência do indivíduo, atendendo a um dos requisitos do art. 5.º da Constituição da República Federativa do Brasil - CRFB/88, a utilização daquele como garantia fiduciária desconstrói o arcabouço legal por trás de tal medida.

Contudo, há de se considerar que, sendo o bem de família um elemento pertencente ao indivíduo que tem pleno domínio sobre o imóvel, sua utilização como garantia fiduciária atenderia aos direitos da propriedade insculpidos no art. 1.228 do Código Civil - CC/02, usar, gozar e dispor da coisa, e o Direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Neste caso, há um questionamento sobre a garantia da norma ordem pública (inafastável pela vontade das partes), sobre esta ação, uma vez que, teoricamente, o indivíduo não poderia abrir mão de tal direito por meio da mera disposição de vontade.

Para a pesquisa em questão, foi levantada a seguinte hipótese: o bem de família dado em

garantia decorre do princípio da autonomia privada, sendo que eventual perda do bem pela consolidação da mora não fere os princípios da dignidade da pessoa humana, moradia e as normas de ordem pública.

Diante do exposto, o trabalho teve como objetivo geral analisar as implicações do bem de família dado em garantia na tomada de empréstimo, mediante a ótica do direito privado, a norma da ordem pública sobre e a disposição da vontade.

No que diz respeito ao objetivo específico, este se consistiu em verificar até onde a prevalência da autonomia de vontade do indivíduo é soberana no que no que tange à disposição do bem de família.

Assim sendo, a Metodologia utilizada para a construção do trabalho constitui-se por uma fase investigativa de método dedutivo, considerando-se a pesquisa bibliográfica baseada em análise da jurisprudência correspondente ao tema, bem como, obras que complementam as informações, como: Pereira (2000, 2012) e Gouveia, Gouveia e Silva (2012).

Adicionou-se nesta pesquisa, técnicas de conceito operacional e categórica, do referente estudo bibliográfico.

Dito isto, este artigo aborda a garantia fiduciária *versus* a norma de ordem pública e discorre sobre a constitucionalização do direito privado, a regularização da alienação fiduciária, o empréstimo como garantia de imóvel e por fim, a questão das normas de ordem pública sob a ótica do entendimento jurisprudencial.

1 CONSTITUCIONALIZAÇÃO DO DIREITO PRIVADO

A constitucionalização do Direito Privado é uma nova forma de interpretá-lo. Trata-se de corrente doutrinária, que parte da premissa que os valores constitucionais devem ser observados pelo Direito Civil. É uma espécie de "despatrimonialização" do direito privado, em razão da prioridade atribuída pela CRFB/88, à dignidade da pessoa humana, no esforço de tornar não só juridicamente eficazes, mas

principalmente, socialmente efetivos os direitos fundamentais também no âmbito das relações particulares. Tal fenômeno surgiu com a evolução do neoconstitucionalismo e a superação da dicotomia público-privado (BODIN DE MORAES, 1991).

Com a promulgação do CC/16, a base legal estava assentada nos ideais e conceitos do século XIX, como o liberalismo exacerbado e o

patriarcalismo nas relações, sofrendo, em razão disso, várias reformas pontuais.

Aponta Gouveia, Gouveia e Silva (2012, p. 2) que:

A chegada do Estado Social e da visão neoconstitucionalista de Direito quebrou uma concepção meramente patrimonialista e de arrojado individualismo que perdurava como consequência do regime liberalista.

[...]

A força imensa trazida pela Constituição não recepcionou extensa gama infraconstitucional, causando uma verdadeira remodelação dos dispositivos legislativos da mesma. Nesse contexto, tornou-se insustentável o antigo Código Civil de 1916 que trazia um caráter de exacerbado patrimonialismo, deixando a desejar no tocante à consecução de fins sociais.

A partir da CRFB/88, o direito civil foi elevado à qualidade de normatização constitucional. O patrimônio deixou de ser o epicentro do direito civil, passando a caminhar mais próximo dos princípios constitucionais. Esse novo cenário jurídico é chamado pela doutrina de constitucionalização do direito civil (COSTA, 2007).

Nesse sentido, a interpretação do Código Civil não está mais centrada apenas no direito privado:

Diante da nova Constituição [...] é forçoso reconhecer que o Código Civil não mais se encontra no centro das relações de direito privado. Tal pólo foi deslocado, a partir da consciência da unidade do sistema e do respeito a hierarquia das fontes normativas, para a Constituição, base única dos princípios fundamentais do ordenamento (BODIN DE MORAES, 1991, p. 4).

[...]

No Estado Democrático de Direito, delineado pela Constituição de 1988, que tem entre seus fundamentos a dignidade da pessoa humana e os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa, o antagonismo público-privado perdeu definitivamente o sentido. Os objetivos constitucionais de construção de uma sociedade livre, justa e solidária e de erradicação da pobreza colocaram a pessoa humana – isto é, os valores existenciais – no vértice do ordenamento jurídico brasileiro, de modo que tal é o valor que conforma todos os ramos do Direito (BODIN DE MORAES, 1991, p. 6).

O CC/16 havia sido pensado para atender a sociedade brasileira, que, à época, tinha caráter patrimonialista, patriarcal e agrário. Contudo, em decorrência das alterações sociais, o CC/02 continuou cumprindo o seu papel, como regulamentador das relações privadas, no entanto, seus dispositivos visavam

a efetivar outros princípios, como a dignidade da pessoa humana, a solidariedade social e a igualdade.

O princípio da solidariedade social pode ser identificado no CC/02, no art. 421, que trata da função social dos contratos, quando afirma que “a liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002, on-line).

O paradoxo existente sobre a conciliação do Direito Civil, como ramo do Direito Privado, e o Direito Constitucional, como Direito Público, que trata da regulamentação do Estado trouxe diversos questionamentos acerca da aplicabilidade dos direitos fundamentais.

A teoria norte-americana da *state action* defende que os direitos fundamentais estabelecidos pela Constituição dos Estados Unidos não se aplicam a relações entre particulares, pois entendiam que a eficácia imediata dos direitos fundamentais, quando aplicada sobre as relações privadas, alteraria o significado do Direito Privado (CABRAL, 2011).

Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal - STF, por meio do Ministro Gilmar Mendes, opinou que “o próprio campo do Direito Civil está prenhe de conflitos de interesses com repercussão no âmbito dos direitos fundamentais. O benefício concedido a um cidadão configura, não raras vezes, a imposição de restrição a outrem” (BRASIL, 2005, on-line).

O Estado Democrático de Direito impôs um protagonismo jurídico sob a CFRB/88. A constitucionalização do Direito Civil trouxe uma valiosa transformação no ordenamento jurídico ao aplicar a eficácia direta e imediata dos direitos e garantias fundamentais nas relações privadas.

Acerca do tema destaca-se o julgamento do Recurso Extraordinário - RE n.º 201.819 - RJ, julgado pelo STF, sob a relatoria do Ministro Gilmar Mendes, que admitiu a eficácia dos direitos fundamentais nas relações jurídicas entre particulares:

As violações a direitos fundamentais não ocorrem somente no âmbito das relações entre o cidadão e o Estado, mas igualmente nas relações travadas entre pessoas físicas e jurídicas de direito privado. Assim, os direitos fundamentais assegurados na Constituição vinculam diretamente não apenas os

poderes públicos, estando direcionados também à proteção dos particulares em face dos poderes privados. A ordem jurídico-constitucional brasileira não conferiu a qualquer associação civil a possibilidade de agir à revelia dos princípios inscritos nas leis, em especial, dos postulados que têm por fundamento direito o próprio texto da Constituição da República, notadamente em tema de proteção às liberdades e garantias fundamentais. O espaço de autonomia privada garantido pela Constituição às associações não está imune à incidência dos princípios constitucionais que asseguram o respeito aos direitos fundamentais de seus associados. A autonomia privada, que encontra claras limitações de ordem jurídica, não pode ser exercida em detrimento ou com desrespeito aos direitos e garantias de terceiros, especialmente aqueles positivados em sede constitucional, pois sua autonomia da vontade não confere aos particulares, no domínio de sua incidência e atuação, o poder de transgredir ou de ignorar as restrições postas e definidas pela própria Constituição, cuja eficácia e força normativa também se impõem aos particulares, no âmbito de suas relações privadas (BRASIL, 2005, on-line).

Resultado direto da constitucionalização do Direito Civil é a publicização, que, de acordo com Gouveia, Gouveia e Silva (2012, p. 8), compreende “[...] o processo de intervenção estatal no âmbito legislativo”. É a redução da autonomia privada pela via legislativa, a fim de

proteção às pessoas hipossuficientes. Dessa forma, no direito privado, o código civil perde sua centralidade, superado por múltiplos microsistemas.

Assevera o referido autor que:

[...] pode-se entender a Publicização do Direito Civil como uma consequência, em grande escala, do novo poder normativo constitucional. Através deste último fenômeno, disciplinas inteiras foram retiradas da esfera civil, passando a criarem-se outros ramos que tratassem especialmente das mesmas [...] (GOUVEIA; GOUVEIA; SILVA, 2012, p. 9).

Portanto, a Constitucionalização do Direito Civil decorre de uma série de modificações ocorridas no ordenamento jurídico após a promulgação CFRB/88. Assim, o Código Civil, que tem por objeto regulamentar as relações entre os indivíduos, deve ser interpretado de acordo com os preceitos constitucionais. Em razão disso, o Direito Privado vem se remodelando, a fim de efetivar, nas relações entre particulares, a concretização dos princípios que norteiam, que são aplicados aos casos concretos, proporcionando um contexto menos individualista e mais favorável à coletividade.

2 REGULAMENTAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A regulamentação do instituto da alienação fiduciária apresenta algumas peculiaridades. É regida pelo CC/02, pela Lei n.º 4.728/65, pelo Decreto-Lei n.º 911/69 e pela Lei n.º 9.514/97. Isso porque o regime de alienação fiduciária é aplicável aos bens móveis e imóveis, e as formalidades exigidas para cada um deles são distintas.

Para melhor entendimento do tema, é necessário apresentar conceitos constantes nos dispositivos legais que regulam esse instituto. A distinção entre os determinados termos possui alto grau de relevância.

Entre outras classificações dos bens, atem-se nesse momento aos móveis e imóveis. Estes últimos são aqueles, de acordo com o art. 79 do CC/02, que se caracterizam com “[...] o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”, bem como não podem ser transportados sem que isso faça com que

tenham alteração em sua composição. Já os bens móveis, podem ser transportados, sem que tenha a sua composição alterada de alguma forma (BRASIL, 2002).

Os bens móveis são classificados ainda em fungíveis e infungíveis, os primeiros podem ser facilmente substituídos por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade, e os infungíveis são aqueles que não podem ser substituídos (VOLPINE; DIZ, 2016).

No que tange a bens móveis fungíveis e infungíveis, caso o credor fiduciário seja instituição financeira, aplica-se a Lei n.º 4.728/65 e o Decreto-Lei n.º 911/69. Se o bem for infungível e o credor não ostentar a condição de instituição financeira, a alienação fiduciária será disciplinada pelo CC/02.

Em paralelo, no que diz respeito à alienação fiduciária de bens imóveis, aplica-se a Lei n.º 9.514/97, a qual aduz que essa poderá

ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), podendo ter como objeto, além da propriedade plena, outros direitos reais sobre bens imóveis.

Sobre o tema, aduz Ferreira (2012, on-line) da seguinte forma:

A alienação fiduciária de coisas móveis nasceu com a Lei n. 4.728/65, diploma que disciplinou o mercado de capitais. Dessa forma, até a entrada em vigor do Código Civil/2002, somente podiam ser partes no contrato de alienação fiduciária, ou mesmo no contrato que continha cláusula dispondo sobre a Alienação Fiduciária, a instituição financeira e o financiado, podendo este ser uma pessoa jurídica de direito público ou privado, ou mesmo uma pessoa física (artigo 66-B da Lei 4.728/1965). Hoje é permitido aos particulares realizar contratos, entre si, que tenham obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária. Contudo, para estas relações, a regulação dos direitos e obrigações é feita somente pelo Código Civil/2002.

A alienação fiduciária passou a fazer parte da legislação apenas no ano 1965, através da Lei n.º 4.728, de maneira muito limitada a priori, já que se tratava apenas de bens móveis, garantindo a venda de veículos e eletrodomésticos de maior valor. Contudo, a partir da década de 80, com a crise vivida pelo país, alguns estudos passaram a ser desenvolvidos com foco no financiamento imobiliário (OLIVATTI, 2019).

O Decreto-Lei n.º 911/69 deu nova redação ao art. 66 da Lei n.º 4.728/65, *in verbis*:

A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal (BRASIL, 1969, on-line).

Na alienação fiduciária, de acordo com o Decreto n.º 911/69, há a transferência da propriedade de um bem móvel, fungível ou infungível, do fiduciante ao credor fiduciário, como garantia de cumprimento de determinada obrigação. O bem alienado fiduciariamente não integra o patrimônio do fiduciante, que sobre ele mantém somente a posse direta. Nessa relação jurídica, o credor fiduciário é proprietário do bem, possuindo o seu domínio resolúvel até a quitação total da dívida contraída (ALVES, 1979).

De acordo com o Decreto supracitado, pode o credor tomar o bem alienado em caso de inadimplência, que poderá ser vendido para abatimento no montante ainda existente. Assim, no caso eventual de descumprimento de obrigações assumidas contratualmente, pode o credor fiduciário vender a terceiros a coisa alienada. É o que disciplina o § 4.º do art. 1.º do Decreto-Lei n.º 911/69:

No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o proprietário fiduciário pode vender a coisa a terceiros e aplicar preço da venda no pagamento do seu crédito e das despesas decorrentes da cobrança, entregando ao devedor o saldo porventura apurado, se houver (BRASIL, 1969, on-line).

Percebe-se que a legislação procura proteger as instituições financeiras, haja vista que, enquanto da vigência do contrato de alienação fiduciária, o patrimônio se mantém com o credor fiduciário até o cumprimento da obrigação.

Na alienação fiduciária de coisas móveis, não se admite o chamado pacto comissório. Entende-se que pacto comissório é a possibilidade de o credor ficar com o bem dado em garantia, quando ocorre a inadimplência do devedor em relação à obrigação principal do contrato (FERREIRA FILHO, 2006).

É o que disciplina o § 6.º do art. 66 do Decreto-Lei n.º 911/69: “É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento” (BRASIL, 1969, on-line).

De acordo com o art. 2º do Decreto-Lei n.º 911/69:

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 (BRASIL, 1969, on-line).

Dessa forma, a venda da coisa alienada pelo credor fiduciário a terceiros, nos casos de inadimplementos de obrigações garantidas, prescinde de leilão, hasta pública, avaliação

prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial. No entanto, a mora poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, sem que, necessariamente, o próprio destinatário tenha tomado ciência.

O § 2.º do art. 2º do mesmo decreto afirma que: “A mora decorrerá do simples vencimento do prazo para pagamento e poderá ser comprovada por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do referido aviso seja a do próprio destinatário” (BRASIL, 1969, on-line).

De acordo com o art. 3º do Decreto-Lei n.º 911/69:

O proprietário fiduciário ou credor poderá, desde que comprovada a mora, na forma estabelecida pelo § 2º do art. 2º, ou o inadimplemento, requerer contra o devedor ou terceiro a busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, a qual será concedida liminarmente, podendo ser apreciada em plantão judiciário (BRASIL, 1969, on-line).

Assim, tendo tomado ciência o destinatário, o credor fiduciário pode ingressar judicialmente com o pedido de busca e apreensão da coisa alienada.

Ainda sobre a alienação de bens móveis, as próximas linhas abordarão o que dispõe o CC/02, nos casos em que o bem móvel é infungível e o credor não ostenta a condição de instituição financeira.

No CC/02, a alienação fiduciária é regulamentada pelos arts. 1.361 a 1.368, tendo havido a revogação parcial do Decreto-Lei n.º 911/69.

O art. 1.361 do CC/02 afirma que, “considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor” (BRASIL, 2002, on-line). Já o § 1.º do artigo em comento apresenta a forma de constituição da propriedade fiduciária:

Constitui-se a propriedade fiduciária com o registro do contrato, celebrado por instrumento público ou particular, que lhe serve de título, no Registro de Títulos e Documentos do domicílio do devedor, ou, em se tratando de veículos, na repartição competente para o licenciamento, fazendo-se a anotação no certificado de registro (BRASIL, 2002, on-line).

Importante ressaltar que o direito real de garantia é a propriedade fiduciária. Não há o que

se confundir propriedade fiduciária com propriedade resolúvel. A propriedade resolúvel é aquela propriedade que advém da alienação do bem do devedor ao credor, como o escopo de garantia do financiamento ajustado.

A propriedade fiduciária, por sua vez, é o direito real de garantia, que somente vai surgir com o registro do contrato no órgão competente. Se não houver o registro do contrato em órgão competente, não há o que se falar em propriedade fiduciária, em direito real de garantia.

É o que disciplina o § 2.º do art. 1.361 do CC/02: “com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa” (BRASIL, 2002, on-line). Com a constituição da propriedade fiduciária, ocorre o desdobramento da posse, atribuindo-se ao devedor a posse direta, e ao credor, a posse indireta.

Deste modo, observa-se que o CC/02 “[...] não tratou do negócio fiduciário de forma genérica, tendo disciplinado apenas a compra e venda fiduciária com escopo de garantia” (PEREIRA, 2012, p. 393).

No Brasil, a alienação fiduciária de bens imóveis foi instituída pela Lei n.º 9.514/97, sendo que o art. 22 conceitua como sendo “[...] o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (BRASIL, 1997, on-line).

Assevera Gomes (2008 *apud* CANEVARI, 2012, on-line) quanto ao direito real de garantia:

[...] é o que confere ao credor a pretensão de obter o pagamento da dívida com o valor de bem aplicado exclusivamente à sua satisfação. Sua função é garantir ao credor o recebimento da dívida, por estar vinculado determinado bem ao seu pagamento. O direito do credor concentra-se sobre determinado elemento patrimonial do devedor. Os atributos de sequela e preferência atestam sua natureza substantiva e real.

Conforme dito alhures, a alienação fiduciária de bem imóvel, conforme § 1.º desse mesmo artigo, poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativo das entidades que operam no SFI (BRASIL, 1997).

De acordo com o art. 26 da Lei n.º 9.514/97: “Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário” (BRASIL, 1997, on-line).

3 EMPRÉSTIMO COM GARANTIA DE IMÓVEL

O empréstimo com garantia de imóvel, ou seja, a alienação fiduciária de bem imóvel consiste na entrega de um bem imóvel como garantia de pagamento. De acordo com Chalhub (2006, p. 38), ela se caracteriza como

[...] negócio jurídico inominado pelo qual uma pessoa o (fiduciante) transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito a outra (fiduciário), que se obriga a dar-lhe determinada destinação e, cumprido esse encargo, retransmitir a coisa ou direito ao fiduciante ou a um beneficiário indicado no pacto fiduciário.

A sua disposição se encontra nos termos da Lei n.º 9514/97, que discorre sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, ditando os procedimentos de constituição da garantia e execução dos imóveis que são objeto da alienação fiduciária (MARONI, 2018).

Em termos históricos, é possível considerar que a alienação fiduciária teve como foco principal a introdução, no direito positivo brasileiro, a garantia de financiamento em diversas áreas, tais como de produção, comercialização, exportação que se configura por meio da transferência de propriedade, mediante condição resolúvel (SANTOS, 1996).

Tal afirmação é corroborada por Pontes e Caminha (2016, p. 223-224):

O contexto de elaboração da Lei Federal de nº. 9.514/1997 era o de necessidade de captação de novos recursos para viabilizar a consecução de empreendimentos imobiliários, porquanto constatou-se um decréscimo dos financiamentos firmados no âmbito do tradicional Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

É possível afirmar que, a alienação fiduciária de bens imóveis foi instituída na legislação brasileira tendo o intuito de propiciar o desenvolvimento do mercado imobiliário, de modo que a fácil circulação e promoção de créditos homogêneos fosse garantida e segura, no que diz respeito ao financiamento imobiliário

Ocorre que tem sido cada vez mais comum que a alienação fiduciária seja utilizada como forma de garantia para que o interessado em um empréstimo possa consegui-lo com juros mais baixos, dando em garantia fiduciária um bem imóvel, conforme se verá a seguir.

(RESTIFFE NETO; RESTIFFE, 2009).

Dentro destes termos, se reconhece nestes aspectos dois institutos jurídicos, sendo eles: a propriedade fiduciária, que, de acordo com a Lei n.º 9.514/97, em seu inciso V, § 1.º do art. 23, garante a posse indireta do imóvel ao fiduciário, sendo constituída por ato de registro de imóvel (BRASIL, 1997), a propriedade resolúvel que se encontra na jurisprudência, que de acordo com a Lei n.º 9.514/97, em seu art. 22, transmite, por meio da contratação, o domínio resolúvel do imóvel em favor do fiduciário, garantindo o cumprimento regular do contrato através da venda do imóvel em leilão para que a dívida seja solvida (COSTA, 2008).

Ademais, a lei determina que a constituição da alienação fiduciária de imóveis deve atender a requisitos básicos, e para a validade deste contrato, se deve observar, de acordo com o art. 24 da Lei n.º 9.514:

- 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 dispendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27 (BRASIL, 1997, art. 24).

Há de se considerar que, no que se refere aos atos constitutivos desta lei, o registro do instrumento de garantia na matrícula do imóvel, mediante o cartório de registros, torna-se um dos elementos mais importantes desta ação, mesmo que a lei ofereça outras possibilidades, como, por exemplo, a escritura pública ou de

instrumento particular que deve ser registrada em cartório de registro de títulos e documentos (OERTMANN, 1993 *apud* MOTA, 2017).

Considera-se, também, que sendo realizado o pagamento regular da dívida, bem como, de seus encargos, a alienação fiduciária é então resolvida em benefício do devedor fiduciante. A ação, portanto, deve obedecer ao prazo de 30 dias da data do pagamento da dívida, com a outorga do respectivo termo de quitação lavrado em cartório de registro de imóveis onde se encontra o imóvel penhorado (PEREIRA, 2000).

O não pagamento da dívida, no entanto, autoriza o credor, por meio do contrato que é considerado inadimplido, a iniciar o procedimento de execução de garantia. Deste modo, o Cartório de Registro de Imóveis - CRI realizará intimação pessoal do devedor, que deverá pagar, em um prazo de 15 dias, prestações vencidas, bem como, juros convencionais e outras penalidades contratuais. Contudo, a inércia do devedor em relação à intimação implica em averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Evidencia-se, no entanto, que o bem sendo levado a leilão e sendo o imóvel vendido por um lance maior do que a dívida, é o credor que deverá devolver ao devedor o valor que sobejar, fazendo com que isso quite mutuamente a dívida (PASCOAL, 2014).

Com o pagamento da dívida realizado pelo fiduciante, dois atos serão feitos no registro de imóveis: a averbação da quitação da dívida, que produzirá efeitos da resolução da propriedade fiduciária, de acordo com o art. 25 da Lei n.º 9.514/97, bem como, um registro de resolução da propriedade do fiduciário, em favor do fiduciante, que deverá apresentar comprovante de recolhimento do ITBI, uma vez que a resolução implica em transmissão de direito real de propriedade (COSTA, 2008).

Há de se constatar, portanto, que a alienação fiduciária de bem imóvel é um meio muito vantajoso de garantia para os financiamentos imobiliários, levando em consideração o êxito e celeridade na recuperação do crédito (TIMM; DRUCK, 2007).

Em concomitância ao afirmado, Chalhub (1998 *apud* TIMM; DRUCK, 2007, p. 13) afirma que a alienação fiduciária de imóveis é:

[...] instrumento que poderá propiciar rápida recomposição de situações de inadimplemento, em prazos compatíveis com os compromissos perante os investidores. À medida que se mostre eficaz, essa garantia poderá contribuir para a regularidade dos fluxos financeiros necessários ao atendimento da demanda por novos financiamentos, a partir do desenvolvimento de um mercado secundário capaz de funcionar como permanente fonte geradora de recursos para o financiamento imobiliário.

Embora a alienação fiduciária de bem imóvel garanta acesso mais rápido ao crédito, a preservação do bem de família neste tocante, tem como foco principal promover a integridade do mesmo, levando em consideração que sua entrega para solver a dívida do fiduciante implicaria em um desamparo à família.

Corroborando com esta informação, no que diz respeito ao bem de família, tem-se que:

[...] o bem de família tem como principal função proteger e resguardar a base de uma entidade familiar, fomentar uma segurança de inviolabilidade em seu ambiente, fazendo com que mesmo na ocorrência de uma inadimplência contratual não se perca a propriedade, assim como nos casos de execução a partir desses descumprimentos. Como instituto jurídico, a legislação ao mesmo tempo que traz a tranquilidade, versando a partir da Constituição Federal, pelo Código Civil e pela Lei 8.009/90, também regulamenta as possibilidades, ainda que mínimas, da perda dessa propriedade em famigeradas situações que possam ocorrer relacionadas a esse bem (ARAÚJO; ANDRADE, 2020, p. 8-9).

Assim, conforme o supracitado, nota-se que a doutrina elucida que o bem de família é um bem inviolável. No entanto, muitas vezes este imóvel se torna objeto da alienação fiduciária, mesmo estando evidente a sua vedação perante a lei, o que torna a aplicação da lei inexecutável (FARIAS; BRAGA NETTO; ROSENVALD, 2018).

A lei, no entanto, é por deveras lúcida ao indicar os casos que são exceção, inclusive no art. 3.º e seus incisos da Lei n.º 8.009/1990, restando claro que o bem de família poderá ser penhorado em situações específicas. O inciso possibilita a penhorabilidade do bem, caso existam dívidas “em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias”, porém ela foi revogada pela Lei Complementar

150, que dispõe sobre contrato de trabalho doméstico, se tornando, neste caso, o bem de família impenhorável (BRASIL, 1990, on-line).

O inciso II da mesma lei torna o bem de família impenhorável, quando “titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato”. Ou seja, se as dívidas foram contraídas em razão da construção ou melhoras do próprio bem, este se torna então penhorável.

O Inciso III trata da penhorabilidade do bem, quando o mesmo serve para a quitação de pensão alimentícia, uma vez que a necessidade de alimentar consiste na subsistência humana.

O Inciso IV permite a penhorabilidade do bem de família em razão de execução de débito de imposto predial, territorial, taxas e contribuições devidas com o imóvel.

Por fim, o Inciso V prevê a penhorabilidade do bem de família, quando o mesmo é hipotecado. Observa-se aqui, que a lei tenta preservar a boa-fé nos negócios jurídicos, evitando que algum membro da família faça negócio, colocando o bem de família como garantia com o intuito de enganar o credor.

A discussão, no entanto, gira também em torno da questão do bem de família com alto valor, que traria novos entendimentos e revisões contratuais, trazendo uma nova perspectiva neste âmbito.

Dentro destes moldes, existe uma opinião

favorável a esta possibilidade, levando em consideração que:

Em se tratando, pois, de bem imóvel de elevado valor, é possível a sua penhora, [em casos concretos e específicos, por ponderação de interesses] de modo à satisfação do crédito, resguardando ao devedor um valor mínimo, básico, necessário a aquisição de um imóvel de valor médio para um padrão de vida digna (FARIAS, 2015, on-line).

Neste cenário, contudo, existem ressalvas, levando em consideração de que a ideia poderia funcionar em alguns casos em que a transferência de titularidade não funcionasse em razão da existência de outros bens, porém, essa mudança não poderia ser justificada em casos mais pontuais (ÁVILA, 2006).

Assim, se reforça mais uma vez a impenhorabilidade do bem de família, visto que, a jurisprudência avigora a ideia de que este bem serve para a garantia do mínimo vital, onde o concreto tem importância, sem relativizar o que seria ou não bem de família, atestando em maior grau, assim, o que está previsto na Lei 8.009/1990 (ÁVILA, 2006).

Conclui-se neste capítulo, que é preciso levar em consideração o princípio da boa-fé e do mínimo vital antes de se discutir sobre a questão da penhora do bem. A alienação fiduciária de bem imóvel deve respeitar a lei, garantindo que a dignidade humana prevaleça sobretudo, uma vez que ela deve ser algo inseparável do ser humano. Evidencia-se o respeito à Constituição, que em seu art. 5.º, concede, entre outros direitos, o direito à propriedade, como um direito inviolável.

4 NORMAS DE ORDEM PÚBLICA E DE INTERESSE SOCIAL

Há normas que são editadas com a finalidade de resguardar os interesses da sociedade. Rousseau, com a ideia do chamado “contrato social”, defendia que, para que houvesse a paz, a justiça e o equilíbrio social, seria necessário que os cidadãos, por meio de uma convenção coletiva, renunciassem a seus direitos individuais e consentissem com o poder de uma autoridade na qual depositariam sua confiança. Assim, o Estado, como resultado desse acordo, teria o dever de proteger os

cidadãos, que faria prevalecer a soberania política da vontade coletiva (ROUSSEAU, 1997).

Deste modo, é possível afirmar quais são, de fato, os deveres do Estado, mediante ao que diz respeito à proteção:

O objetivo do Estado sempre foi a defesa da paz social, almejando apaziguar os interesses da sociedade civil. Este objetivo permanece intacto como finalidade do Estado. [...] Assim, já não é sem tempo que o Estado deva proteger os interesses da sociedade que a criou, ouvindo os reclamos sociais,

protegendo os direitos e garantias, principalmente constitucionais, assegurados no ordenamento jurídico brasileiro (RONCONI, 2004, p. 3).

Nesse sentido, as normas de ordem pública são aquelas que visam à preservação dos interesses da sociedade, com a qualidade de serem inafastáveis, independente da vontade das partes, dotadas de imperatividade absoluta, impositivas, de comando absoluto, inderrogáveis.

O termo “norma pública” é amplo, constituído por palavras abstratas, que impossibilita a determinação do seu real significado. Por consequência, o conceito das normas de ordem pública é motivo de divergências. É preciso, portanto, compreender que:

Por vezes, uma regra conterà termo ou locução de conteúdo indeterminado, aberto ou flexível, como, por exemplo, ordem pública, justa indenização, relevante interesse coletivo, melhor interesse do menor. Em hipóteses como essas, a regra desempenhará papel semelhante ao dos princípios, permitindo ao intérprete integrar com sua subjetividade o comando normativo e formular a decisão concreta que melhor irá reger a situação de fato apreciada (BARROSO, 2001, p. 37).

Assim, muitos autores as equiparam às normas cogentes, ou seja, aquela inderrogável, indisponível, irrenunciável, insanável, que não admite preclusão e que pode ser suscitada no processo a qualquer tempo (ROCHA, 2020).

Sobre o tema, Braga Netto (2017, p. 42) assevera que:

[...] estamos diante de normas cogentes, isto é, normas que não toleram renúncia. Normas em relação às quais são inválidos eventuais contratos ou acordos que busquem afastar sua incidência. [...] seus dispositivos têm característica imperativa, ou seja, não admitem ser afastados pela disposição particular (NEVES, 2006 *apud* Netto, 2017, p. 42). Tanto podem estar no direito público como no direito privado (BRAGA NETTO, 2017, p. 43).

Desta feita, existem normas que, expressamente, apresentam em seus dispositivos a sua condição de ordem pública, cujos preceitos normativos não podem ser desconsiderados pelos sujeitos a ela submetidos.

O direito irrenunciável é aquele direito em que o titular de um direito fundamental não pode dispor desse direito ou da sua titularidade, em razão da matéria ser de ordem pública. O direito

à dignidade da pessoa humana e o direito à moradia são direitos fundamentais, dotados de irrenunciabilidade.

As normas de ordem públicas agem como marco limitador à atividade individual, que reflete a supremacia do interesse público sobre o privado (TARANTA, 2008).

Nesse sentido, Patriota ([2017], on-line) citando Di Pietro, discorre da seguinte forma:

O princípio da supremacia do interesse público está presente tanto no momento de elaboração da lei como no momento de execução em concreto pela Administração Pública. Dessa forma, o princípio serve para inspirar o legislador, que deve considerar a predominância do interesse público sobre o privado na hora de editar normas de caráter geral e abstrato.

No Direito Privado, prevalece o princípio da autonomia da vontade, que significa a capacidade de autogovernar, traçando normas sem nenhuma imposição, o que difere da heteronomia, que tem como significado se sujeitar a uma lei suprema exterior, ou vontade (CABRAL, 2004).

É possível conceituar o princípio da autonomia da vontade como “o poder de estipular livremente, como melhor lhes convier, mediante acordo de vontade, a disciplina de seus interesses, suscitando efeitos tutelados pela ordem jurídica” (DINIZ, 2011, p. 40).

Ainda, quanto à conceituação da autonomia da vontade, é possível asseverar:

A ideia de autonomia da vontade – expressão jurídica do liberalismo econômico e político – ocupa lugar central na dogmática civilista, definindo-se como o poder conferido ao indivíduo de produzir efeitos jurídicos sem intervenção de agentes externos, muito especialmente do Estado (NEGREIROS, 2002, p. 361).

No que tange à conceituação do princípio da autonomia privada, é possível compreender que ela se orienta pela vontade particular, que exerce influência sobre o público, buscando satisfazer sua própria vontade, de modo que consigam encontrar dentro do âmbito jurídico meios para que continuem realizando os seus planos (RIBEIRO, 2019).

Percebe-se que os conceitos de autonomia da vontade e autonomia privada são semelhantes, sintetizadas na liberdade de ter o indivíduo a capacidade de tomar as suas

decisões próprias, sem a influência de terceiros.

Por conseguinte, as normas de ordem pública atuam na perspectiva de limitar e invalidar atos de particulares, que, de forma ilícita, baseiam suas ações pautadas na autonomia privada ou autonomia da vontade, ou exploram as vulnerabilidades das partes em um negócio jurídico.

Do mesmo modo, o art. 2.035, parágrafo único do CC/02, determina que “nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública [...]” (BRASIL, 2002).

A jurisprudência do STJ orienta que a impenhorabilidade de bem de família é matéria de ordem pública:

A jurisprudência desta Corte reconhece que a proteção legal conferida ao bem de família pela Lei n. 8.009/90 não pode ser afastada por renúncia do devedor ao privilégio, pois é princípio de ordem pública, prevalente sobre a vontade manifestada (BRASIL, 2019b, p. 3).

O STJ também já se manifestou do sentido da norma de ordem pública ao bem de família alicerçado no direito fundamental à moradia:

O imóvel que se enquadra como pequena propriedade rural, indispensável à sobrevivência do agricultor e de sua família, é impenhorável consoante disposto no parágrafo 2º do artigo 4º da Lei n. 8.009/1990, norma cogente e de ordem pública que tem por escopo a proteção do bem de família, calcado no direito fundamental à moradia (BRASIL, 2014, *on-line*).

Entretanto, a questão ora pesquisada não se debruça quanto à possibilidade ou não de penhora do bem de família, visto que se trata de tema já pacificado. O que se visa é o entendimento do bem imóvel, considerado bem de família, o qual é dado em garantia por ocasião de um empréstimo.

Deve-se atentar que, indiscutivelmente, o bem de família é considerado como norma de ordem pública, em atenção com direito fundamental à moradia. Porém, muitos proprietários, diante das mais diversas situações, entregam em garantia o único imóvel para a realização de empréstimos, mesmo tendo o bem de família a natureza de norma de ordem pública, ou seja, norma cogente que não permite renúncia.

Em que pese a dúvida quanto à

possibilidade ou não da entrega do único bem como garantia, o STJ tem se posicionado em casos análogos que, além do respeito à autonomia privada ou autonomia da vontade, também se deve observância ao princípio geral da boa-fé.

Em decisão recente, o STJ, por meio da Ministra Nancy Andrighi, em sede de Embargos de Declaração, EDcl, n.º 1.560.562 – SC, afastou a impenhorabilidade de bem imóvel dado em garantia em alienação fiduciária, nos seguintes termos:

4. A questão da proteção indiscriminada do bem de família ganha novas luzes quando confrontada com condutas que vão de encontro à própria ética e à boa-fé, que devem permear todas as relações negociais.

5. Não pode o devedor ofertar bem em garantia que é sabidamente residência familiar para, posteriormente, vir a informar que tal garantia não encontra respaldo legal, pugnando pela sua exclusão (vedação ao comportamento contraditório).

6. Tem-se, assim, a ponderação da proteção irrestrita ao bem de família, tendo em vista a necessidade de se vedar, também, as atitudes que atentem contra a boa-fé e a eticidade, ínsitas às relações negociais.

7. Ademais, tem-se que a própria Lei 8.009/90, com o escopo de proteger o bem destinado à residência familiar, aduz que o imóvel assim categorizado não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, mas em nenhuma passagem dispõe que tal bem não possa ser alienado pelo seu proprietário.

8. Não se pode concluir que o bem de família legal seja inalienável e, por conseguinte, que não possa ser alienado fiduciariamente por seu proprietário, se assim for de sua vontade, nos termos do art. 22 da Lei 9.514/97 (BRASIL, 2019a, p. 1).

No mesmo sentido, o Ministro Luis Felipe Salomão, em sede de REsp n.º 1.559.348 - DF, declarou:

4. A regra de impenhorabilidade aplica-se às situações de uso regular do direito. O abuso do direito de propriedade, a fraude e a má-fé do proprietário devem ser reprimidos, tornando ineficaz a norma protetiva, que não pode tolerar e premiar a atuação do agente em desconformidade com o ordenamento jurídico.

[...]

7. Sendo a alienante pessoa dotada de capacidade civil, que livremente optou por dar seu único imóvel, residencial, em garantia a um contrato de mútuo favorecedor de pessoa diversa, empresa jurídica da qual é única sócia, não se admite a proteção irrestrita do bem de família se esse amparo significar o alijamento da garantia após o inadimplemento do débito, contrariando a ética e a boa-fé, indispensáveis em todas as relações negociais (BRASIL, 2019c, *on-line*).

Tais posicionamentos, asseveram que a autonomia da vontade do indivíduo é soberana ao oferecer o próprio bem de família como garantia. No entanto, o indivíduo não pode se beneficiar da própria torpeza, ou seja, nenhuma das partes poderá solicitar nulidade a que haja dado causa, sendo inviável ofertar o bem em garantia fiduciária para, posteriormente, alegar que a garantia não possui respaldo legal, em respeito à ética e à boa-fé.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

É inegável que o Direito ao longo da história tem apresentado o bem de família como finalidade jurídica, a qual ganhou conceito e forma na jurisprudência brasileira, considerando que sua impenhorabilidade é um direito assegurado, sendo constatada esta afirmação por meio do art. 1.º da Lei n.º 8.009/1990.

Assim, considera-se bem de família o bem imóvel que serve de moradia para a família, sendo ele urbano ou rural, abrigo a todos os indivíduos que ali residem, de modo a garantir sua subsistência.

Contudo, sendo o bem de família um patrimônio, o qual consequentemente se vale das normativas do direito privado, aplica-se, portanto, o princípio da autonomia da vontade, ou seja, a liberdade de contratar ou de se abster, de escolher a parte contratual, de estabelecer os limites do contrato, exteriorizando, assim, a vontade da forma que pretender.

Portanto, a norma de ordem pública que possui, por analogia, o seu conceito adaptado ao conceito de lei cogente, possui como finalidade a limitação à autonomia da vontade das partes, com vistas a inibir fraudes, bem como a exploração da parte mais vulnerável nos negócios jurídicos, resguardando os direitos da sociedade.

Dito isto, seria possível afirmar que, em tese, a impenhorabilidade do bem de família, exceto em casos previstos na lei, fira esse princípio. Porém, o STJ afirma que a impenhorabilidade do bem de família é matéria de ordem pública, que se alicerça no direito fundamental à moradia.

Entretanto, em se tratando de imóvel considerado como bem de família, que é dado em garantia por dívida, seja ela do próprio imóvel ou pela tomada de empréstimo, a jurisprudência é pacífica que se está diante de fator mitigador ao direto à moradia e mesmo à norma de ordem pública, pois a autonomia da vontade de quem oferece o próprio bem de família como garantia, estaria sob o manto princípio da boa-fé e da eticidade, não podendo o indivíduo se beneficiar da própria torpeza ao requerer, em juízo, a nulidade do contrato.

REFERÊNCIAS

ALVES, J. C. M. **Da alienação fiduciária em garantia**. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

ARAÚJO, D. B. de M., ANDRADE, L. R. **Alienação fiduciária: a possibilidade de transferência de titularidade de imóvel (de bem de família) nas questões de inadimplência**. 2020. 29 p. Trabalho de Conclusão de Curso (Curso de Bacharelado em Direito) – Universidade Católica do Salvador, Salvador, BA, 2020.

ÁVILA, H. **Teoria dos Princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos**. 6. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2006.

BARROSO, L. R. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito civil constitucional brasileiro. **Revista da EMERJ**, v. 4, n. 15, 2001. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista15/revista15_11.pdf. Acesso em: 27 jul. 2021.

BODIN DE MORAES, M. C. A Caminho de um Direito Civil Constitucional. **Revista de direito civil**, v. 1, 1991.

BRAGA NETTO, F. P. Manual de direito do consumidor à luz da jurisprudência do STJ. 12. ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2017.

BRASIL. **Decreto-Lei n.º 911 de 1º de Outubro de 1969**. Altera a redação do art. 66, da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/Del0911Compilado.htm. Acesso em: 25.jul.2021.

BRASIL. **Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 07 jul. 21.

BRASIL. **Lei n.º 3.071/16**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em: 27 jul. 2021. Revogada pela Lei n.º 10.406, de 2002.

BRASIL. **Lei n.º 4.728 de 14 de julho de 1965**. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Brasília: 1965. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4728.htm. Acesso em: 27 jul. 2021.

BRASIL. **Lei n.º 8.009 de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm. Acesso em: 16 set. 2021.

BRASIL. **Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 13 jul. 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Informativo n.º 405**. (1. e 2. Turma). Relator originário: Ministro CELSO DE MELLO. Relator para acórdão: Ministro Gilmar Mendes, Brasília, 10 a 14 de outubro de 2005. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/arquivo/informativo/documento/informativo405.htm>. Acesso em: 25. jul. 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal (2. Turma). **Recurso Extraordinário 201.819-8/Rio de Janeiro**. Sociedade Civil sem fins lucrativos. União Brasileira de Compositores. Exclusão de sócio sem garantia da ampla defesa e do contraditório. Eficácia dos direitos fundamentais nas relações privadas. Recurso desprovido. Recorrente: União Brasileira de Compositores - UBC. Recorrido: Arthur Rodrigues Villarinho. Relatora: Min. Ellen Gracie, 11 de outubro de 2005. Jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, Rio de Janeiro. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=388784>. Acesso em: 22 jul. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça – STJ (4. turma). **EDcl nos EDcl no AgRg no agravo em Recurso Especial n.º 222.936 – SP**. Embargos de declaração nos embargos de declaração no agravo regimental no agravo em recurso especial. Alegação de impenhorabilidade do bem. Pequena propriedade rural. Prequestionamento. Necessidade. Relator: Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 18/02/2014, publicado no DJ em 26/02/2014. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24968755/embargos-de-declaracao-nos-embargos-de-declaracao-no-agravo-regimental-no-agravo-em-recurso-especial-edcl-nos-edcl-no-agrg-no-aresp-222936-sp-2012-0178769-0-stj/relatorio-e-voto-24968757>. Acesso em: 25 jul. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça – STJ (3. turma). **EDcl no RECURSO ESPECIAL n.º 1.560.562 - SC (2015/0254708-7)**. Direito Civil. Recurso Especial. Ação declaratória de nulidade de alienação fiduciária. Alienação fiduciária de bem imóvel reconhecido como bem de família. Possibilidade. Conduta que fere a ética e a boa-fé. Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgado em 02/04/2019, publicado no DJ em 04/04/2019. 2019a. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=94999277&num_registro=201502547087&data=20190516&tipo=91&formato=PDF. Acesso em: 19 jul. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça - STJ (4. Turma). **EDv nos EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP n.º 1.560.562 - SC (2015/0254708-7)**. Recurso Especial. Violação ao Art. 535 do CPC/1973. Não ocorrência. Incidente de uniformização de jurisprudência. Conveniência e oportunidade. Alienação fiduciária. Transmissão condicional da propriedade. Bem de família dado em garantia. Validade da garantia. Vedação ao comportamento contraditório. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, julgado em 18/06/2019, publicado no DJe em 05/08/2019. 2019b. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=101093543&tipo_documento=documento&num_registro=201502547087&data=20190924&formato=PDF. Acesso em: 19 jul. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça - STJ (4. Turma). **Recurso Especial n.º 1.559.348 – DF (2015/0245983-2)**. Recurso especial. Recurso Especial. Violação ao Art. 535 do CPC/1973. Não ocorrência. Incidente de uniformização de jurisprudência. Conveniência e oportunidade. Alienação fiduciária. Transmissão condicional da propriedade. Bem de família dado em garantia. Validade da garantia. Vedação ao comportamento contraditório. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, julgado 18/06/2019, publicado no DJe em 05/08/2019. 2019c. Disponível em:

<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/859311918/recurso-especial-resp-1559348-df-2015-0245983-2/inteiro-teor-859311928>. Acesso em: 19 jul. 2021

CABRAL, É. de P. A “autonomia” no direito privado. **Revista de Direito do Privado**, São Paulo, Ano 5, n. 19, p. 83-129, jul./set. 2004.

CABRAL, B. F. "**State action doctrine**". Os limites da eficácia horizontal dos direitos fundamentais nos Estados Unidos. Jus.com.br, 2011. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/18416/state-action-doctrine>. Acesso em: 26 jul. 2021.

CANEVARI, R. Q. **Considerações acerca dos direitos reais de garantia imobiliária: alienação fiduciária x hipoteca**. 1.º encontro nacional da OAB: Âmbito Jurídico, 2012. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/consideracoes-acerca-dos-direitos-reais-de-garantia-imobiliaria-alienacao-fiduciaria-x-hipoteca/>. Acesso em: 25 jul. 2021.

CHALHUB, M. N. **Negócio Fiduciário**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

COSTA, N. N. **Direito civil constitucional**. São Paulo: Forense, 2007.

COSTA, V. M. **Aspectos práticos da alienação fiduciária de imóveis**. XXXV Encontro de Oficiais de Registro de imóveis do Brasil. 2008.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2011.

FARIAS, C. C. de. **A excepcional possibilidade de penhora de bem imóvel de elevado valor à luz da dignidade da pessoa humana (uma proposta de nova compreensão da matéria)**. Emporiiodireito.com.br, 15 mar. 2015. Disponível em: <https://emporiiodireito.com.br/leitura/a-excepcional-possibilidade-de-penhora-de-bem-imovel-de-elevado-valor-a-luz-da-dignidade-da-pessoa-humana-uma-proposta-de-nova-compreensao-da-materia>. Acesso em: 24 jul. 2021.

FARIAS, C. C. de.; BRAGA NETTO, F.; ROSENVALD, N. **Manual de Direito Civil**: volume único. 3. ed. rev. Atual. Salvador: Ed. JusPODVIM, 2018.

FERREIRA FILHO, M. G. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: saraiva, 2006.

FERREIRA, R. C. **Alienação fiduciária de coisas móveis**: proibição ao pacto comissório. 1.º encontro nacional da OAB: Âmbito Jurídico, 2012. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/alienacao-fiduciaria-de-coisas-moveis-proibicao-ao-pacto-comissorio/>. Acesso em: 25 jul.

2021.

GOUVEIA, K. M.; GOUVEIA, P. M.; SILVA, J. P. e. O fenômeno da publicização do direito civil no contexto neoconstitucionalista. **Revista Direito & Dialogicidade**, ano III, v. III, dez. 2012. Universidade Regional do Cariri – URCA.

MARONI, F. A. **A execução da garantia de alienação fiduciária de imóveis**. Trabalho de Conclusão de Curso (Pós-Graduação em Li. M. - Direito dos Contratos) - Instituto de Ensino e Pesquisa (INSPER), São Paulo, 2018.

MOTA, M. **A base objetiva do negócio jurídico compreendida em detalhes em uma análise contractual**. Emporiiodireito.com.br, 2017. Disponível em: <https://emporiiodireito.com.br/leitura/a-base-objetiva-do-negocio-juridico-compreendida-em-detalhes-em-uma-analise-contractual-por-mauricio-mota>. Acesso em: 21 jun. 2018.

NEGREIROS, T. **Teoria do Contrato**. Novos Paradigmas. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

OERTMANN, P. **Introducción al Derecho civil**. Barcelona: Editorial Labor, 1933.

OLIVATTI, M. F. **Alienação fiduciária de bens móveis e imóveis e o procedimento de intimação no registro de imóveis**. 2019. 46p. Monografia (Curso Bacharel em Direito) - Centro Universitário Antônio Eufrásio de Toledo de Presidente Prudente, SP, 2019.

PASCOAL, P. E. C. A alienação fiduciária de imóveis. **Scientiam Juris**, Aquidabã, v.2, n.1, p.6-32, mar. 2013/set. 2014. Disponível em: <http://doi.org/10.6008/SPC2318-3039.2014.001.0001>. Acesso em: 16 set. 2021.

PATRIOTA, C. C. S. R. **O princípio da supremacia do interesse público**. JusBrasil, [2017]. Disponível em: <https://caiopatriotaadvocacia.jusbrasil.com.br/artigos/433296963/o-principio-da-supremacia-do-interesse-publico>. Acesso em: 25 jul. 2021.

PEREIRA, C. M. da S. **Instituições de Direito Civil**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

PEREIRA, C. M. da S. **Instituições de Direito Civil**. 25. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012.

PONTES, T. L. R.; CAMINHA, U. A análise econômica da alienação fiduciária em garantia dos bens imóveis. **SCIENTIA IURIS**, Londrina, v. 20, n. 1, p. 221-248, abr. 2016. Disponível em: <http://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/55281/1/2016>

_art_aliena%c3%a7%a3o%20fiduci%a1ria_ucaminha.pdf. Acesso em: 16 set. 2021.

RESTIFFE NETO, P.; RESTIFFE, P. S. **Propriedade fiduciária imóvel**. São Paulo: Malheiros Editores, 2009.

RIBEIRO, M. V. M. C.; AYLON, L. L. O princípio da autonomia privada e os seus contornos hodiernos. **Revista Eletrônica da Faculdade de Direito de Franca**, [s.l.], v. 14, n. 1., p. 353-381, jun. 2019. Disponível em <https://www.revista.direitofranca.br/index.php/refdf/article/download/595/pdf>. Acesso em: 28 jul. 2021.

ROCHA, M. O. Da norma processual cogente – de ordem pública – à norma processual rígida: uma proposta normativa na teoria dos fatos jurídicos. **Civil Procedure Review**, v. 11, n. 1, jan./abr. 2020. Disponível em: https://d1wqxts1xzle7.cloudfront.net/62819943/Artigo_-_Da_norma_processual_cogente_-_de_ordem_publica_-_a_norma_processual_rigida_-_Civil_Procedure_Review20200404-124258-ga3ph7-with-cover-page-. Acesso em: 26 jul. 2021.

RONCONI, D. R. **A consciência jurídica e a proteção dos interesses da sociedade**. Docplayer, 2004. Disponível em: <https://docplayer.com.br/80020368-A-consciencia-juridica-e-a-protacao-dos-interesses-da-sociedade.html>. Acesso em: 24 jul. 2021.

ROUSSEAU, J. J. **O contrato social**: princípios de direito político. 17. ed. Tradução: Antônio de P. Machado. Rio de Janeiro: Ediouro, 1997.

SANTOS, F. C. de A. A regulamentação da alienação fiduciária de imóveis em garantia. **Revista BDR**, v. 2, n. 3. 1996.

TARANTA, Â. **Conceito de ordem pública e bons costumes e seus reflexos nos contratos**. Verbo jurídico, 2008.

TIMM, L. B.; DRUCK, T. **A alienação fiduciária e imobiliária em uma perspectiva de direito e economia**. Escholarship.org, 2007. Disponível em: <https://escholarship.org/uc/item/8r96775p>. Acesso em: 16 set. 2021.

VOLPINE, C.; DIZ, J. B. M. Dos bens no direito internacional privado brasileiro: análise das regras de qualificação dispostas pelo direito brasileiro. **Rev. secr. Trib. perm. revis.**, v. 4, n. 7, p. 206-225, maio, 2016. Disponível em: http://revistastpr.com/index.php/rstpr/article/view/176/pdf_1. Acesso em: 25 jul. 2021.

SUS é questionada no STF. Notícias STF, 2020b. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/noticias/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=450844&ori=1>. Acesso em: 5 set. 2020.