

02 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Da Propriedade Fiduciária

O que é propriedade fiduciária?

É uma forma especial de propriedade que nasce de um:

👉 **Negócio jurídico com condição resolutiva**

Ou seja:

A propriedade é transferida,
mas pode se extinguir automaticamente quando a dívida for paga.

Onde isso acontece?

Principalmente na **alienação fiduciária em garantia**, regulada pela:

- Lei nº 9.514
- Código Civil

Como funciona na prática?

Imagine:

- 1 João financia um imóvel no banco.
- 2 Ele transfere a propriedade fiduciária ao banco.
- 3 João fica com a posse e usa o imóvel normalmente.
- 4 Quando João paga toda a dívida:
 - ✓ A propriedade do banco se resolve automaticamente.
 - ✓ João readquire a propriedade plena.
 - ✓ Não precisa novo contrato.
 - ✓ Não precisa nova declaração de vontade.

Por que isso acontece automaticamente?

Porque a extinção já estava prevista no contrato.

O pagamento da dívida é a **condição resolutiva**.

Quando ela ocorre:

- 👉 A propriedade fiduciária desaparece.
- 👉 O domínio retorna ao devedor.

📄 Não precisa novo ato

- ✓ Não é necessário novo acordo.
- ✓ Não depende da vontade do credor.
- ✓ Basta o pagamento.

A condição já estava prevista desde o início.

💡 Estrutura simplificada

Momento	Situação da propriedade
Antes do financiamento	Devedor é dono pleno
Durante o financiamento	Credor tem propriedade fiduciária
Após pagamento total	Propriedade volta ao devedor

📌 O que acontece na propriedade fiduciária?

Na propriedade fiduciária:

- ✓ O devedor (fiduciante) transfere a propriedade ao credor (fiduciário).
- ✓ O credor recebe o domínio como garantia.
- ✓ O devedor continua com a posse direta do bem.

Ou seja:

- Credor → propriedade + posse indireta
- Devedor → posse direta

🚗 Exemplo clássico: financiamento de veículo

- 1 Maria financia um carro.
- 2 O banco paga o valor à concessionária.
- 3 O carro fica em nome do banco (propriedade fiduciária).
- 4 Maria usa o carro normalmente.

Quando Maria paga a última parcela:

- ✓ A propriedade do banco se resolve automaticamente.
 - ✓ O domínio volta para Maria.
 - ✓ Não precisa novo contrato.
-

Como ocorre a transferência?

Não há entrega física ao credor.

O que ocorre é:

👉 **Tradição ficta**, chamada de **constituto possessório**.

Significa:

O devedor continua com o bem, mas agora reconhece que a propriedade é do credor.

Natureza do domínio do credor

O domínio do credor é:

- ✓ Resolúvel
- ✓ Temporário
- ✓ Vinculado à dívida

Quando a dívida é paga:

- ✓ Extingue-se automaticamente
- ✓ Retorna ao devedor

Quem pode ser fiduciário?

Hoje, com o Código Civil:

- ✓ Qualquer pessoa física
- ✓ Qualquer pessoa jurídica

Pode ser fiduciário.

Antes era mais restrito a instituições financeiras.

Bens fungíveis e consumíveis

O Superior Tribunal de Justiça decidiu que:

✗ Não cabe alienação fiduciária de bens fungíveis e consumíveis.

Porque esses bens:

- São substituíveis por outros da mesma espécie
- Ou se consomem com o uso

Exemplo:

- ✗ Sacas de arroz
- ✗ Combustível

O Código Civil restringe

A propriedade fiduciária recai sobre:

✓ **Coisa móvel infungível**

Segundo o art. 85 do Código Civil:

Bem infungível é aquele que não pode ser substituído por outro da mesma espécie, qualidade e quantidade.

Exemplo:

- ✓ Veículo específico
- ✓ Máquina identificada
- ✓ Equipamento com número de série

Pode ser bem que já era do devedor?

Sim.

O Superior Tribunal de Justiça **consolidou isso na Súmula 28**:

✓ O bem pode já integrar o patrimônio do devedor.

Exemplo:

João já tem um carro quitado.
Ele usa o carro como garantia em contrato fiduciário.

É válido.

Alienação fiduciária de imóvel?

É uma forma de garantia usada principalmente em **financiamentos imobiliários**.

Funciona assim:

- ✓ O devedor (fiduciante) transfere a propriedade do imóvel ao credor (fiduciário)
- ✓ Continua morando no imóvel (posse direta)
- ✓ Quando paga a dívida → recupera automaticamente a propriedade plena

Se não pagar → o credor consolida a propriedade.

Diferença importante

A propriedade fiduciária do **Código Civil** (arts. 1.361 e seguintes):

👉 Aplica-se principalmente a **bens móveis infungíveis**.

Já a alienação fiduciária de **bens imóveis**:

👉 É regulada pela **Lei nº 9.514/1997** (lei especial).

O próprio art. 1.368-A do Código Civil diz que:

As espécies especiais seguem suas leis próprias.

2) O que pode ser objeto da alienação fiduciária imobiliária?

Segundo o art. 22 da Lei 9.514 (com alterações recentes), pode recair sobre:

- ✓ Propriedade plena
- ✓ Direito real de uso
- ✓ Direito de uso especial para moradia
- ✓ Propriedade superficiária
- ✓ Bens enfitêuticos

Ou seja: não se limita apenas ao imóvel "clássico".

3) Propriedade superveniente

A lei permite algo interessante:

É possível registrar alienação fiduciária sobre uma propriedade que o devedor ainda vai adquirir futuramente.

Quando ele adquirir:

✓ A garantia passa a valer automaticamente.

Se houver várias garantias sucessivas:

✓ As anteriores têm prioridade.

4) Inadimplemento (não pagamento)

Se o devedor não pagar:

- 1** O credor o intima para purgar a mora.
- 2** Se não pagar → consolida-se a propriedade em nome do credor.
- 3** O imóvel vai a leilão.

Se sobrar dinheiro após quitar a dívida:

✓ O valor restante volta ao devedor.

5) Sub-rogação entre credores

Se um credor paga a dívida de outro:

- ✓ Ele se sub-roga na garantia.
- ✓ Assume o crédito e a posição fiduciária.

6) Vencimento antecipado

A lei permite que:

Se houver inadimplemento de uma obrigação garantida pelo mesmo imóvel, o credor pode declarar vencidas as demais obrigações.

Isso fortalece a posição do credor.



7) Cessão fiduciária de créditos

Além do imóvel, a Lei 9.514 permite:

- ✓ Cessão fiduciária de direitos creditórios
- ✓ Direitos sobre coisas móveis
- ✓ Títulos de crédito

É muito usada no mercado financeiro.



8) Responsabilidade por tributos

Segundo o art. 1.368-B do Código Civil:

Enquanto não houver consolidação:

- ✓ O devedor responde pelos encargos.

Após consolidação e imissão na posse:

- ✓ O credor passa a responder por tributos e despesas.



9) Fundo de investimento (Lei 13.874/2019)

A lei criou regras especiais para fundos de investimento:

- ✓ São condomínios especiais
- ✓ Podem limitar responsabilidade dos cotistas
- ✓ Podem ter patrimônio segregado

Essas regras não seguem as normas tradicionais do condomínio civil.



Modos de Constituição

Ela é um **negócio jurídico formal**.

Isso significa que não basta acordo verbal.

É necessário:

- ✓ Contrato escrito (público ou particular)
- ✓ Registro competente

O art. 1.361, § 1º do Código Civil determina:

- Registro no **Cartório de Títulos e Documentos** do domicílio do devedor;
- Se for veículo → registro no órgão de trânsito (anotação no CRV).

Caso específico: veículos

Para veículos:

- ✓ Deve haver anotação no certificado de registro.

O **Superior Tribunal de Justiça** fixou na Súmula 92:

A alienação fiduciária não anotada no certificado não é oponível a terceiro de boa-fé.

Ou seja:

Se não registrar corretamente, não pode prejudicar quem comprou o veículo sem saber da garantia.

Requisitos do contrato (art. 1.362 CC)

O contrato deve conter:

- ✓ Valor total da dívida (ou estimativa)
- ✓ Prazo de pagamento
- ✓ Taxa de juros (se houver)
- ✓ Descrição detalhada do bem

Sem esses elementos, o contrato é irregular.

Registro é requisito de validade?

Importante:

O STJ já decidiu que:

- ✓ Entre as partes, o contrato é válido mesmo sem registro.
- ✓ Mas sem registro não produz efeitos contra terceiros.

Ou seja:

Sem registro → não há oponibilidade erga omnes.

Efeitos da constituição

Segundo o art. 1.361, § 2º:

Com a constituição da propriedade fiduciária:

✓ Há desdobramento da posse.

Situação fica assim:

Elemento	Quem possui
Propriedade	Credor
Posse indireta	Credor
Posse direta	Devedor

Direitos e deveres do devedor fiduciante (art. 1.363 CC)

Antes do vencimento:

- ✓ Pode usar o bem normalmente
- ✓ Assume riscos e despesas
- ✓ Deve cuidar como depositário fiel

Se não pagar:

- ✓ Deve entregar o bem ao credor.

Propriedade superveniente

Se o devedor adquire depois a propriedade plena:

- ✓ A transferência fiduciária torna-se eficaz desde o arquivamento.

Isso acontece, por exemplo, em promessa de compra.

Sub-rogação

Se um terceiro (ex: fiador ou avalista) paga a dívida:

- ✓ Ele se sub-roga no crédito
- ✓ Assume também a propriedade fiduciária

(art. 1.368 CC)

Quem é o **devedor fiduciante**?

É o **devedor** que:

- ✓ Transfere a propriedade ao credor como garantia
- ✓ Permanece com a posse direta do bem

Exemplo clássico:

Quem financia um carro ou imóvel.

Principais direitos do fiduciante

✓ a) Ficar com a posse direta

Ele continua usando o bem normalmente.

Exemplo:

Financiou o carro → continua dirigindo.

✓ Direito eventual de reaver a propriedade plena

Quando paga toda a dívida:

- ✓ A propriedade retorna automaticamente
- ✓ Basta averbar a quitação no registro

Se o credor se recusar a dar quitação:

- ✓ Pode propor ação de consignação em pagamento
- ✓ Pode pedir indenização por prejuízos

✓ Purgar a mora

Se sofrer ação de busca e apreensão:

- ✓ Pode pagar o débito em atraso
- ✓ Recuperar o bem

✓ Receber eventual saldo da venda

Se o bem for vendido pelo credor:

- ✓ Primeiro paga-se a dívida
- ✓ Se sobrar valor → vai para o devedor

O **Superior Tribunal de Justiça** já decidiu:

O devedor tem direito ao saldo, mas não à devolução integral do que pagou.

✓ **Aplicação do Código de Defesa do Consumidor**

Em contratos de financiamento (relação de consumo):

Aplica-se o art. 53 do **Lei nº 8.078**.

Ele proíbe cláusula que determine:

✗ Perda total das parcelas pagas.

Ou seja:

O credor não pode ficar com tudo.

✓ **Teoria do adimplemento substancial**

O STJ aplica essa teoria quando:

- ✓ A maior parte da dívida já foi paga
- ✓ O inadimplemento é mínimo

Nesse caso:

Pode-se impedir busca e apreensão, limitando-se à cobrança do saldo.

✗ **Obrigações do devedor fiduciante**

✗ **a) Não pode vender o bem**

Porque a propriedade pertence ao credor.

Mas pode:

- ✓ Ceder seu direito eventual (expectativa de reaquisição).

b) Deve entregar o bem se não pagar

Se houver inadimplemento:

- ✓ Deve entregar ao credor
- ✓ Pode responder por perdas e danos

Age como depositário.

c) Pode responder pelo saldo remanescente

Se a venda do bem não cobrir toda a dívida:

- ✓ O devedor continua responsável pelo restante.

Recuperação da propriedade

Quando a dívida é quitada:

- ✓ O credor deve fornecer termo de quitação
- ✓ Deve ser averbado no registro

Se o credor se recusar:

- ✓ Cabe ação judicial
- ✓ Pode haver indenização por danos

Quem é o credor fiduciário?

É o **credor** que:

- ✓ Recebe a propriedade do bem como garantia
- ✓ Concede o financiamento ao devedor

Exemplo clássico:

Banco que financia carro ou imóvel.

1) Principal obrigação do fiduciário

Conceder o financiamento

Ele deve:

- ✓ Liberar o valor contratado
- ✓ Cumprir as condições do contrato

Sem isso, não há causa para a garantia.

✓ Respeitar a posse do devedor

Mesmo sendo proprietário fiduciário:

- ✗ Não pode perturbar o uso do bem
- ✗ Não pode tomar o bem antes do inadimplemento

O devedor tem a **posse direta legítima**.

🚫 Proibição da cláusula comissória

O credor:

- ✗ Não pode simplesmente ficar com o bem se houver inadimplemento.

A cláusula comissória (apropriação automática) é proibida.

Ele deve vender o bem e apurar o valor.



2) Se houver inadimplemento

Se o devedor não pagar:

- ✓ O credor pode ajuizar ação de busca e apreensão.
- ✓ Depois de apreendido, deve vender o bem.
- ✓ Aplicar o valor na dívida.
- ✓ Entregar eventual saldo ao devedor.

Isso está no art. 1.364 do Código Civil.



Se o bem não for encontrado

A ação pode ser convertida em:

- 👉 Ação de execução (não mais de depósito)



Caso de imóvel

O **Superior Tribunal de Justiça** decidiu:

Na alienação fiduciária de imóvel, após mora constituída, é possível:

- ✓ Ajuizar ação de reintegração de posse
- ✓ Mesmo antes do leilão público

E se o valor da venda não for suficiente?

Art. 1.366 do Código Civil:

- ✓ O devedor continua obrigado pelo saldo restante.

Exemplo:

Dívida = R\$ 100.000

Venda do bem = R\$ 80.000

Devedor ainda deve R\$ 20.000.

Aplicação das regras gerais de garantia

O art. 1.367 CC determina que se aplicam, no que couber:

As regras gerais de penhor, hipoteca e anticrese.

Um exemplo importante:

Princípio da indivisibilidade da garantia

Mesmo que o devedor pague parte da dívida:

- ✗ A garantia não é parcialmente liberada.

Só com pagamento total é que a propriedade volta.

Resumo

Direitos do fiduciário	Obrigações do fiduciário
Receber propriedade em garantia	Conceder o financiamento
Propor busca e apreensão	Respeitar posse do devedor
Vender o bem em caso de inadimplemento	Entregar saldo ao devedor
Cobrar saldo remanescente	Não se apropriar diretamente do bem

O que é pacto comissório?

É a cláusula contratual que permite ao credor:

- 👉 Ficar com o bem dado em garantia
- 👉 Se o devedor não pagar a dívida

O Código Civil **proíbe essa cláusula**.

Por que é proibido?

Porque poderia gerar abuso.

Imagine:

- Dívida de R\$ 50.000
- Bem vale R\$ 150.000

Se o credor pudesse simplesmente ficar com o bem:

- ✓ Receberia muito mais do que o crédito
- ✓ Haveria enriquecimento indevido

Por isso a lei declara essa cláusula **nula de pleno direito** (ipso iure).

O que o credor deve fazer então?

Se houver inadimplemento:

- ✓ Deve vender o bem (judicial ou extrajudicialmente)
- ✓ Usar o valor para quitar a dívida
- ✓ Entregar eventual saldo ao devedor

Isso está no art. 1.364 do Código Civil.

A nulidade atinge o contrato todo?

Não.

- ✓ Apenas a cláusula comissória é nula.
- ✓ O restante do contrato continua válido.

Existe alguma exceção?

Sim.

O parágrafo único do art. 1.365 permite que:

👉 Depois do vencimento da dívida

👉 Com concordância do credor

O devedor dê seu direito sobre o bem em pagamento.

Isso não é pacto comissório.

É uma **dação em pagamento posterior ao inadimplemento**.

Exemplo

1 João financia um carro.

2 Não consegue pagar.

3 Depois do vencimento, decide entregar o carro ao banco para quitar a dívida.

4 O banco aceita.

Isso é válido.

Mas só pode acontecer **após o vencimento** e com concordância.

PROCEDIMENTO EM CASO DE INADIMPLEMENTO NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM MÓVEL.

Base principal: **Decreto-Lei nº 911**, com alterações posteriores, e entendimento do **Superior Tribunal de Justiça**.

1) Constituição da mora

O primeiro passo é a **comprovação da mora**.

A mora decorre do simples vencimento da dívida, mas precisa ser formalmente comprovada.

Segundo o art. 2º, § 2º, do Decreto-Lei 911/69:

✓ Deve haver notificação por carta registrada com aviso de recebimento (AR).

✓ Não é necessário que a assinatura do AR seja do próprio devedor.

O STJ consolidou:

- **Súmula 72** → a comprovação da mora é imprescindível para a busca e apreensão.
- **Súmula 245** → a notificação não precisa indicar o valor do débito.

Sem comprovação da mora → a ação não pode prosseguir.

✚ 2) Ação de busca e apreensão

Comprovada a mora:

- ✓ O credor pode considerar vencidas todas as parcelas.
- ✓ Pode ajuizar ação de busca e apreensão.
- ✓ O juiz pode conceder liminar.

A liminar é concedida **antes da oitiva do devedor**.

✚ 3) Prazo de 5 dias – consolidação da propriedade

Após a **execução** da liminar:

- ✓ O bem é apreendido.
- ✓ **O devedor tem 5 dias para pagar a integralidade da dívida.**

Se pagar integralmente:

- ✓ O bem é restituído.
- ✓ O contrato é restabelecido.

Se não pagar:

- ✓ **Consolida-se a propriedade plena no patrimônio do credor.**

Esse entendimento foi reafirmado pelo STJ no **Tema 722 (recurso repetitivo)**.

✚ 4) Prazo para defesa

O devedor pode apresentar contestação **no prazo de 15 dias após a execução da liminar.**

Mesmo que tenha pago a dívida, pode discutir:

- ✓ Cobrança indevida
- ✓ Pagamento a maior

5) Sentença

Se a ação for:

✓ **Procedente**

- Apelação apenas no efeito devolutivo.
- Não impede a venda do bem.

✗ **Improcedente**

- Apelação em ambos os efeitos. (SUSPENSIVO E DEVOLUTIVO)
- Se o bem já tiver sido vendido:
 - O credor paga multa de 50% do valor financiado (atualizado).
 - Pode haver também indenização por perdas e danos.

6) Venda do bem

Após consolidação:

- ✓ O credor pode vender judicial ou extrajudicialmente.
- ✓ Aplica o valor na dívida.
- ✓ Entrega eventual saldo ao devedor.

Se o valor não for suficiente:

- ✓ O devedor continua responsável pelo saldo remanescente.

7) Se o bem não for encontrado

Antes, convertia-se em ação de depósito (com possibilidade de prisão civil).

Após mudança legislativa:

- ✓ Converte-se em ação de execução.

Isso porque o STF extinguiu a prisão civil do depositário infiel (RE 466.343).

8) Falência do devedor

Se houver falência:

 **JÁ CAIU!**

- ✓ Se o bem ainda não foi apreendido → o credor pede restituição no juízo falimentar.
- ✓ Se já apreendido → o processo continua no juízo originário.

O credor fiduciário não se submete à habilitação comum.

✚ 9) Restrições administrativas

O STJ decidiu que:

- ✓ É válida a restrição de circulação no sistema RENAJUD.
- ✓ Após consolidação, o juiz não pode impedir o credor de vender ou retirar o bem da comarca.

✚ 10) Execução extrajudicial (Lei 14.711/2023)

A nova lei criou um procedimento extrajudicial opcional.

Se houver cláusula expressa no contrato:

- ✓ O credor pode promover consolidação diretamente no Cartório de Títulos e Documentos.

Procedimento:

1. Notificação do devedor.
2. Prazo de 20 dias para pagar.
3. Pode alegar cobrança indevida.
4. Se não pagar → consolidação.
5. Venda extrajudicial.

Se o procedimento for indevido:

- ✓ O credor responde por multa e indenização.

No caso de veículos:

- ✓ Pode ser feito também perante o órgão de trânsito.

✚ 11) Teoria do adimplemento substancial

O STJ aplica essa teoria quando:

- ✓ A maior parte da dívida foi paga.
- ✓ O inadimplemento é mínimo.

Nesses casos, pode-se impedir a busca e apreensão, permitindo apenas cobrança do saldo.

Visão geral do procedimento

- 1 Mora comprovada
- 2 Ação com liminar
- 3 Apreensão
- 4 Prazo de 5 dias para pagar tudo
- 5 Consolidação
- 6 Venda
- 7 Prestação de contas

Ou, alternativamente:

✓ Procedimento extrajudicial no cartório.

Art. 1.361. Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

§ 1º 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.

§ 2º Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor possuidor direto da coisa.

§ 3º A propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária.

Art. 1.362. O contrato, que serve de título à propriedade fiduciária, conterá:

I - o total da dívida, ou sua estimativa;

II - o prazo, ou a época do pagamento;

III - a taxa de juros, se houver;

IV - a descrição da coisa objeto da transferência, com os elementos indispensáveis à sua identificação.

Art. 1.363. Antes de vencida a dívida, o devedor, a suas expensas e risco, pode usar a coisa segundo sua destinação, sendo obrigado, como depositário:

I - a empregar na guarda da coisa a diligência exigida por sua natureza;

II - a entregá-la ao credor, se a dívida não for paga no vencimento.

Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.

Art. 1.365. É nula a cláusula que autoriza o proprietário fiduciário a ficar com a coisa alienada em garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

Parágrafo único. O devedor pode, com a anuência do credor, dar seu direito eventual à coisa em pagamento da dívida, após o vencimento desta.

Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.

Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231. ([Redação dada pela Lei nº 13.043, de 2014](#))

Art. 1.368. O terceiro, interessado ou não, que pagar a dívida, se sub-rogará de pleno direito no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial. ([Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. ([Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014](#))

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes

sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. [\(Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014\)](#)