

# ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS GARANTIAS

**TATIANA**  
BONATTI  
PERES

**MARCELO**  
TERRA

**JOSÉ**  
**GUILHERME**  
GREGORI  
SIQUEIRA  
DIAS

COORDENADORES

2020 © Editora Foco

**Coordenadores:** Tatiana Bonatti Peres, Marcelo Terra e José Guilherme Gregori Siqueira Dias

**Autores:** Alessandro Segalla, Alexandre Junqueira Gomide, Amanda Visentini Rodrigues, Augusto Jorge Cury, Carina Cancela, Carla Wainer Chalréo Lgow, Carlos Galuban Neto, Daniel Willian Granado, Danilo Weiller Roque, Eduardo Arruda Alvim, Eduardo Correa da Silva, Erik Frederico Gramstrup, Erik Frederico Oioli, Everaldo Augusto Cambler, Fernando Crespo Queiroz Neves, Gabriel Leles Cardoso dos Santos, Gisela Sampaio da Cruz Guedes, Herbert Morgenstern Kugler, Ivo Waisberg, João Batista Vilhena, José Afonso Leirião Filho, José Guilherme Gregori Siqueira Dias, Lucas Gomes Mochi, Luiz Antonio Scavone Junior, Luiz Fernando de Camargo Prudente do Amaral, Marcelo Terra, Marcio Lamonica Bovino, Marcos Lopes Prado, Martin Canepa, Matheus Colacino, Paulo Roberto Athie Piccelli, Rafael Tocantins Maltez, Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho, Renata O. Pires Castanho, Roberta Densa, Sílvio de Salvo Venosa, Susete Gomes, Tatiana Bonatti Peres, Thiago de Lima Machado, Thiago Ferreira Cardoso Neves e Thiago Rodovalho

**Diretor Acadêmico:** Leonardo Pereira**Editor:** Roberta Densa**Assistente Editorial:** Paula Morishita**Revisora Sênior:** Georgia Renata Dias**Capa Criação:** Leonardo Hermano**Diagramação:** Ladislau Lima**Impressão miolo e capa:** FORMA CERTA**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

A398

Alienação fiduciária de bem imóvel e outras garantias / Alessandro Segalla ... [et al.] ; organizado por José Guilherme Gregori Siqueira Dias, Marcelo Terra, Tatiana Bonatti Peres. - Indaiatuba, SP : Editora Foco, 2019.

470 p. : il. : 17cm x 24cm.

Inclui índice e bibliografia.

ISBN 978-85-8242-429-2

1. Direito. 2. Direito imobiliário. 3. Alienação fiduciária. I. Segalla, Alessandro. II. Gomide, Alexandre Junqueira. III. Cury, Augusto Jorge. IV. Rodrigues, Amanda Visentini. V. Lgow, Carla Wainer Chalréo. VI. Galuban Neto, Carlos. VII. Cancela, Carina. VIII. Granado, Daniel Willian. IX. Roque, Danilo Weiller. X. Alvim, Eduardo Arruda. XI. Silva, Eduardo Correa da. XII. Gramstrup, Erik Frederico. XIII. Oioli, Erik Frederico. XIV. Cambler, Everaldo Augusto. XV. Neves, Fernando Crespo Queiroz. XVI. Santos, Gabriel Leles Cardoso dos. XVII. Guedes, Gisela Sampaio da Cruz. XVIII. Kugler, Herbert Morgenstern. XIX. Waisberg, Ivo. XX. Vilhena, João Batista. XXI. Leirião Filho, José Afonso. XXII. Mochi, Lucas Gomes. XXIII. Scavone Junior, Luiz Antonio. XXIV. Amaral, Luiz Fernando de Camargo Prudente do. XXV. Bovino, Marcio Lamonica. XXVI. Prado, Marcos Lopes. XXVII. Colacino, Matheus. XXVIII. Canepa, Martin. XXIX. Piccelli, Paulo Roberto Athie. XXX. Maltez, Rafael Tocantins. XXXI. Monteiro Filho, Ralpho Waldo de Barros. XXXII. Castanho, Renata O. Pires. XXXIII. Densa, Roberta. XXXIV. Venosa, Sílvio de Salvo. XXXV. Gomes, Susete. XXXVI. Machado, Thiago de Lima. XXXVII. Neves, Thiago Ferreira Cardoso. XXXVIII. Rodovalho, Thiago. XXXIX. Dias, José Guilherme Gregori Siqueira. XL. Terra, Marcelo. XLI. Peres, Tatiana Bonatti. XLII. Título.

2019-2168

CDD 341.2739 CDU 347.23

**Elaborado por Odilio Hilario Moreira Junior - CRB-8/9949****Índices para Catálogo Sistemático:**

1. Direito imobiliário 341.2739 2. Direito imobiliário 347.23

**DIREITOS AUTORAIS:** É proibida a reprodução parcial ou total desta publicação, por qualquer forma ou meio, sem a prévia autorização da Editora FOCO, com exceção do teor das questões de concursos públicos que, por serem atos oficiais, não são protegidas como Direitos Autorais, na forma do Artigo 8º, IV, da Lei 9.610/1998. Referida vedação se estende às características gráficas da obra e sua editoração. A punição para a violação dos Direitos Autorais é crime previsto no Artigo 184 do Código Penal e as sanções civis às violações dos Direitos Autorais estão previstas nos Artigos 101 a 110 da Lei 9.610/1998. Os comentários das questões são de responsabilidade dos autores.

**NOTAS DA EDITORA:**

**Atualizações e erratas:** A presente obra é vendida como está, atualizada até a data do seu fechamento, informação que consta na página II do livro. Havendo a publicação de legislação de suma relevância, a editora, de forma discricionária, se empenhará em disponibilizar atualização futura.

**Erratas:** A Editora se compromete a disponibilizar no site [www.editorafoco.com.br](http://www.editorafoco.com.br), na seção Atualizações, eventuais erratas por razões de erros técnicos ou de conteúdo. Solicitamos, outrossim, que o leitor faça a gentileza de colaborar com a perfeição da obra, comunicando eventual erro encontrado por meio de mensagem para [contato@editorafoco.com.br](mailto:contato@editorafoco.com.br). O acesso será disponibilizado durante a vigência da edição da obra.

Impresso no Brasil (11.2019) – Data de Fechamento (10.2019)

**2020**

Todos os direitos reservados à  
Editora Foco Jurídico Ltda.

Rua Nove de Julho, 1779 – Vila Areal  
CEP 13333-070 – Indaiatuba – SP

E-mail: [contato@editorafoco.com.br](mailto:contato@editorafoco.com.br)  
[www.editorafoco.com.br](http://www.editorafoco.com.br)

# SUMÁRIO

## PREFÁCIO

Melhim Namem Chalhub.....	VII
---------------------------	-----

## PARTE 1 TRIBUTOS E DESPESAS DO IMÓVEL

### CAPÍTULO 1 – O ITBI NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Eduardo Correa da Silva .....	3
-------------------------------	---

### CAPÍTULO 2 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL: QUEM É O SUJEITO PASSIVO DO IPTU?

Erik Frederico Gramstrup.....	15
-------------------------------	----

### CAPÍTULO 3 – O CREDOR FIDUCIÁRIO RESPONDE PELAS DÍVIDAS CONDOMINIAIS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA GARANTIA?

Alexandre Junqueira Gomide e Matheus Colacino .....	29
---	----

## PARTE 2 AMBIENTAL

### CAPÍTULO 1 – PASSIVOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA E A RESPONSABILIZAÇÃO AMBIENTAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS.

Renata O. Pires Castanho e Carina Cancela.....	45
--	----

## PARTE 3 ASPECTOS REGISTRÁRIOS

### CAPÍTULO 1 – O REGISTRO DA VENDA E COMPRA CONDICIONAL CELEBRADA JUNTAMENTE COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Marcelo Terra e José Guilherme Gregori Siqueira Dias .....	67
--	----

**IV ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS GARANTIAS****CAPÍTULO 2 – É POSSÍVEL A CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL EM FAVOR DE ESTRANGEIRO?**

Amanda Visentini Rodrigues e Gabriel Lelis Cardoso dos Santos ..... 77

**CAPÍTULO 3 – CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA DE DÍVIDA FUTURA OU INCERTA**

Sílvio de Salvo Venosa e Roberta Densa ..... 93

**CAPÍTULO 4 – NEGATIVA DO REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS E O RESPECTIVO PROCEDIMENTO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA**

João Batista Vilhena ..... 107

**PARTE 4****ASPECTOS RELACIONADOS À EXECUÇÃO DA GARANTIA****CAPÍTULO 1 – PODE O IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE SER PENHORADO?**

Gisela Sampaio da Cruz Guedes e Carla Wainer Chalhó Lgow ..... 125

**CAPÍTULO 2 – A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA LEGAL TAMBÉM ABRANGE O IMÓVEL EM FASE DE AQUISIÇÃO?**

Marcio Lamônica Bovino e Danilo Weiller Roque ..... 143

**CAPÍTULO 3 – COMO FICA O CRÉDITO DO CREDOR FIDUCIÁRIO EM CASO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL?**

Tatiana Bonatti Peres ..... 155

**CAPÍTULO 4 – É POSSÍVEL A PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO?**

Susete Gomes ..... 175

**CAPÍTULO 5 – TEORIA DO ADIMPLENTO SUBSTANCIAL E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Luiz Fernando de Camargo Prudente do Amaral ..... 189

**CAPÍTULO 6 – CONSTITUCIONALIDADE DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE**

Eduardo Arruda Alvim e Fernando Crespo Queiroz Neves ..... 207

**CAPÍTULO 7 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E OS REQUISITOS PARA A EXECUÇÃO VÁLIDA DA GARANTIA**

Daniel Willian Granado ..... 237

**CAPÍTULO 8 – É POSSÍVEL COBRAR O SALDO DEVEDOR DO DEVEDOR FIDUCIANTE EM CASO DE SEGUNDO LEILÃO NEGATIVO, CONSIDERANDO O DISPOSTO NO PARÁGRAFO QUINTO DO ARTIGO 27 DA LEI 9.514/1997?**

Marcos Lopes Prado e Thiago de Lima Machado ..... 249

**CAPÍTULO 9 – É PERMITIDA DAÇÃO EM PAGAMENTO DO IMÓVEL, SE O VALOR DESTE SUPERAR, EM MUITO, O VALOR DA DÍVIDA? APLICA-SE, NESTE CASO, O DISPOSTO NO § 4º DO ARTIGO 27 DA LEI 9.514/1997?**

Luiz Antonio Scavone Junior..... 267

**PARTE 5  
CONSUMIDOR**

**CAPÍTULO 1 – É POSSÍVEL A APLICAÇÃO DO ARTIGO 53 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AOS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO GARANTIDOS POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA?**

Rafael Tocantins Maltez..... 277

**CAPÍTULO 2 – A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FIRMADA ENTRE A CONSTRUTORA E O AGENTE FINANCEIRO, ANTERIOR OU POSTERIOR À CELEBRAÇÃO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, TEM EFICÁCIA PERANTE OS ADQUIRENTES DO IMÓVEL?**

Thiago Rodovalho e Lucas Gomes Mochi..... 299

**CAPÍTULO 3 – A PROBLEMÁTICA DA PRECIFICAÇÃO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

Thiago Ferreira Cardoso Neves ..... 309

**CAPÍTULO 4 – DA RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA POR PERDA DA CAPACIDADE ECONÔMICA E DA APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR AOS INVESTIDORES**

Paulo Roberto Athie Piccelli ..... 323

**VI** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS GARANTIAS**CAPÍTULO 5 – A RESOLUÇÃO POR INADIMPLEMENTO E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS**

Everaldo Augusto Cambler .....	341
--------------------------------	-----

**PARTE 6  
OUTRAS GARANTIAS**

**CAPÍTULO 1 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM MÓVEL**

Augusto Jorge Cury .....	357
--------------------------	-----

**CAPÍTULO 2 – QUAIS AS VANTAGENS E DESVANTAGENS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM RELAÇÃO À HIPOTECA?**

Erik Frederico Oioli, José Afonso Leirião Filho e Carlos Galuban Neto .....	389
---	-----

**CAPÍTULO 3 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA *VERSUS* FIANÇA**

Alessandro Segalla .....	407
--------------------------	-----

**CAPÍTULO 4 – PENHOR DE SAFRA E A EXTENSÃO DOS SEUS EFEITOS**

Ivo Waisberg e Herbert Morgenstern Kugler .....	421
---	-----

**CAPÍTULO 5 – PENHOR INDUSTRIAL E A REGULAMENTAÇÃO DADA PELO CÓDIGO CIVIL**

Ralpho Waldo de Barros Monteiro Filho.....	431
--	-----

**CAPÍTULO 6 – A REGULAÇÃO DO FIDEICOMISSO DE GARANTIA NO NOVO CÓDIGO CIVIL E COMERCIAL ARGENTINO**

Martin Canepa .....	439
---------------------	-----