

LEANDRO MARMO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Nulidades e Aspectos Polêmicos

DE ACORDO COM A LEI 14.711/2023

Prefácio

Fernando Gonçalves, ex-Ministro do STJ

Apresentação

Nelson Wilians

2ª edição, revista,
atualizada e ampliada

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

347.232.8(81)

M351a

2.ed.

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Camilla Sampaio, Karolína de Albuquerque Araújo Martino e Quenia Becker

Analista de Conteúdo Editorial Júnior: Ana Carolina Francisco

Estagiários: Aline Pavanelli e João Victor Sales

Produção Editorial e Equipe de Conteúdo Digital

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Jéssica Viana Bezerra

Analistas de Operações Editoriais: Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade e Patrícia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial e ProView: Ana Paula Cavalcanti, Gabriel George Martins, Gabriela Cavalcante Lino, Maria Carolina Ferreira, Maria Cristina Lopes Araujo, Rodrigo Araujo e Victória Menezes Pereira

Estagiária: Rebeca Crespo Rangel

Revisor: Carlos José Martins de Oliveira

Capa: Linotec

Adaptação capa: Ariel Villalba e Cinthia Riveros

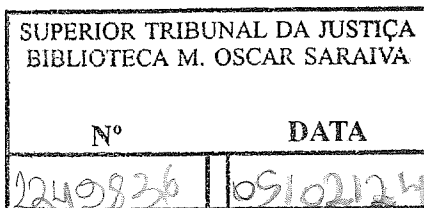
Líder de Inovações de Conteúdo para Print

CAMILLA FUREGATO DA SILVA

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Ana Paula de Araújo Evangelista e Jéssica Maria Ferreira Bueno



1249836

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Marmo, Leandro
Alienação fiduciária de bens imóveis : nulidades e aspectos polêmicos
/ Leandro Marmo. -- 2. ed. rev. atual. e ampl. -- São Paulo : Thomson Reuters
Brasil, 2023.

Bibliografia.
ISBN 978-65-260-1926-9

1. Ação de reintegração de posse 2. Alienação fiduciária 3. Bens imóveis
4. Execução (Direito) 5. Processo civil 6. Processo de execução I. Título.

23-175192

CDU-347.922.6

Índices para catálogo sistemático:

1. Alienação fiduciária de bens imóveis : Direito processual 347.922.6
Eliane de Freitas Leite - Bibliotecária - CRB 8/8415

PREFÁCIO

Foi com muita alegria que recebi o pedido do jovem jurista, Dr. Leandro Marmo, para a confecção do prefácio da presente obra, intitulada *Alienação Fiduciária de Bens Imóveis – Nulidades e Aspectos Polêmicos*.

Apenas com base na titulação dada ao compêndio, já se pode antever quão inovador é o trabalho desenvolvido e as qualidades inerentes de seu autor, que, em razão do desafio enfrentado, diga-se de passagem, já demonstra proeminência intelectual entre os operadores do Direito da nova geração. Isso porque o tema abordado é daqueles mais áridos dentro da ciência jurídica, passando as obras sobre o assunto, muitas vezes, ao largo das questões polêmicas e, principalmente, sobre a aplicabilidade empírica do instituto, preocupação essa que afastou a presente obra do senso comum, e que só poderia ser trazida por alguém com vivência cotidiana no tema.

Consabidamente, o Direito visa, por excelência, trazer balizas regulamentadoras *a posteriori* a um relevante fato social preexistente, tal qual veio a ocorrer com o negócio fiduciário, que tem a sua gênese vinculada à fidúcia do direito romano. No ordenamento pátrio, o tema encontra assento na Lei 9.514/1997 – que disciplina a alienação fiduciária de bens imóveis – e no Decreto-Lei 911/1969 – que versa sobre a alienação de bens móveis.

Nesse viés, a análise ontológica de qualquer instituto jurídico, como não poderia deixar de ser, remonta o passado, em uma perquirição acerca dos fatores confluentes em uma dada sociedade, sejam eles políticos, sociais ou econômicos, movimento necessário e fundamental sob o ângulo doutrinário a qualquer obra jurídica que se preze.

Assim, o presente trabalho é um deleite ao leitor, notadamente por sua profundidade teórica (e prática), consoante se infere já de suas primeiras linhas, intituladas singelamente de “Apontamentos Históricos”, na sequência, transportadas ao epicentro da fonte criadora do “negócio fiduciário” e manjedoura do Direito Civil como o conhecemos, o Direito Romano, sem descurar, contudo, da análise de institutos correlatos previstos no direito comparado, tal qual o “trust”, proveniente da *Common Law*, e os pontos de interseção com a legislação pátria.

As idiossincrasias da Supergarantia – como muitas vezes é nominada a Alienação Fiduciária em Garantia de Imóveis – é um dos pontos de grande destaque do vertente ensaio, no qual o Dr. Leandro, para além da abordagem doutrinária tradicional, busca os pontos de contato entre o “ser e o dever ser”, cabendo citar, a

título de exemplo, as vicissitudes operadas pelo desdobramento da posse, ínsita à fidúcia; (des)necessidade de perfectibilização do *pactum* através de escritura pública (questão que se espraia para o âmbito do direito registral e obrigacional), ou, ainda, a sindicabilidade sobre a possibilidade de o imóvel afetado à obrigação responder por dívidas outras dos contratantes.

Enfim, trata-se de obra cuja leitura é obrigatória para os operadores do Direito que, de uma forma ou de outra, enfrentam questões relacionadas à alienação fiduciária.

Fernando Gonçalves
Ex-Ministro do Superior Tribunal de Justiça.