

MARCOS MELLO FERREIRA PINTO

**SISTEMA FINANCEIRO
IMOBILIÁRIO BRASILEIRO,
CONTRATOS E A CIRCULAÇÃO
DE CRÉDITO**



Belo Horizonte
2018



Copyright © 2018 Editora Del Rey Ltda.

Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida, sejam quais forem os meios empregados, sem a permissão, por escrito, da Editora.

Impresso no Brasil | Printed in Brazil

EDITORA DEL REY LTDA
www.livrariadelrey.com.br

Editor: Arnaldo Oliveira**Editor Adjunto:** Ricardo A. Malheiros Fiuza**Editora Assistente:** Waneska Diniz**Diagramação:** Alfstudio**Revisão:** RESPONSABILIDADE DO AUTOR**Capa:** Alfstudio**Editora / MG**Rua dos Goitacases, 71 – Loja 24A – Centro
Belo Horizonte-MG – CEP 30190-909

Comercial:

Tel.: (31) 3293 8233

vendas@editoradelrey.com.br

Editorial:

editoraassistente@editoradelrey.com.br

Conselho Editorial:

Alice de Souza Birchal

Antônio Augusto Cançado Trindade

Antonio Augusto Junho Anastasia

Antônio Pereira Gaio Júnior

Aroldo Plínio Gonçalves

Carlos Alberto Penna R. de Carvalho

Dalmar Pimenta

Edelberto Augusto Gomes Lima

Edésio Fernandes

Felipe Martins Pinto

Fernando Gonzaga Jayme

Hermes Vilchez Guerrero

José Adércio Leite Sampaio

José Edgard Penna Amorim Pereira

Luiz Guilherme da Costa Wagner Junior

Misabel Abreu Machado Derzi

Plínio Salgado

Rênan Kfuri Lopes

Rodrigo da Cunha Pereira

F383s

Ferreira Pinto, Marcos Mello
Sistema financeiro imobiliário brasileiro, contratos e a circulação
de crédito. / Marcos Mello Ferreira Pinto. Belo Horizonte: Del Rey, 2018.

252 p.

ISBN: 978-85-384-0512-2

1. Sistema Financeiro Imobiliário (Brasil) (SFI). 2. Direito imobiliário.
3. Contrato de financiamento. 4. Alienação fiduciária. I. Título.

CDD: 332.3223 CDU:336.732(81)(061.3)

1116419

SUMÁRIO

1. PREFÁCIO	IX
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. A solução brasileira, alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Sistema financeiro imobiliário – Lei nº. 9.514/97.....	4
2. O DIREITO BANCÁRIO E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS	7
2.1. Princípio da simplicidade	7
2.2. Princípio da rapidez	8
2.3. Princípio da ponderação bancária	8
3. O NEGÓCIO FIDUCIÁRIO CLÁSSICO E FIDÚCIAS MODERNAS	9
3.1. Conceito de negócio fiduciário clássico	9
3.2. Fidúcia romana	11
3.3. Fidúcia germânica.....	12
3.4. Trust.....	13
3.5. Trust receipt.....	16
3.6. Classical mortgage	17
3.7. O trust e os sistemas continentais	17
4. NEGÓCIO INDIRETO, SIMULAÇÃO, NEGÓCIO FIDUCIÁRIO MODERNO, CLASSIFICAÇÃO, EFEITOS, VALIDADE E EFICÁCIA DOS NEGÓCIOS FIDUCIÁRIOS, MODALIDADES	21
4.1. Negócio indireto	21
4.2. Simulação e o negócio fiduciário	23
4.3. Negócio fiduciário moderno	24
4.4. Classificação do negócio fiduciário.....	26
4.5. Teoria unitária, teoria dualista, união de negócios, contrato misto e a estrutura do negócio fiduciário.	27
4.6. Validade e eficácia dos negócios fiduciários atípicos.....	29
4.7. Princípio da tipicidade dos direitos reais.....	30
4.8. As modalidades de negócios fiduciários	31

5. OS NEGÓCIOS FIDUCIÁRIOS NO DIREITO POSITIVO.	
FIDEICOMISSO LATINO-AMERICANO	35
5.1. A tipicidade e a fidúcia	35
5.2. Exemplos de positivação.....	38
5.3. Fideicomisso argentino	41
6. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. A PROPRIEDADE	
FIDUCIÁRIA: NATUREZA E CARACTERÍSTICAS	45
6.1. Patrimônio de afetação.....	45
6.2. Propriedade fiduciária.....	53
7. A ALIENAÇÃO EM GARANTIA NO DIREITO COMPARADO.....	57
7.1. A alienação fiduciária no sistema italiano	57
7.2. Alienação fiduciária no sistema alemão	59
7.3. Alienação fiduciária no sistema francês.....	62
7.4. Alienação fiduciária em garantia no sistema português	65
8. A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA;	
NATUREZA JURÍDICA; CONCEITO; OBJETO;	
NATUREZA JURÍDICA DOS DIREITOS DAS PARTES.....	67
8.1. Alienação fiduciária de bens imóveis em garantia	
– união de contratos com dependência? Validade jurídica.....	73
8.2. Os bens que podem ser objeto de alienação fiduciária em garantia	
no Direito brasileiro: bens móveis, imóveis, fungíveis e infungíveis,	
direitos creditórios, ações das sociedades anônimas.	77
8.2.1. Bens móveis e imóveis.....	77
8.2.2. Bens fungíveis, infungíveis e consumíveis	
– a possibilidade de alienação fiduciária dos últimos.....	78
8.3. Alienação fiduciária de bens imóveis.....	80
8.4. Alienação fiduciária ações das sociedades anônimas	
e cessão fiduciária de direitos creditórios	82
8.5. Natureza jurídica do direito das partes na	
alienação fiduciária em garantia.	83
9. FIGURAS ANÁLOGAS. DISTINÇÃO ENTRE ALIENAÇÃO	
FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E A COMPRA E VENDA A PRESTAÇÕES	
E COMPRA E VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO.....	89

10. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS.	91
10.1. Conceito legal.....	93
10.2. Propriedade fiduciária de bens imóveis	94
10.3. Sujeitos do contrato.....	94
10.4. Forma	98
10.5. Requisitos do negócio jurídico – conteúdo obrigatório do contrato ...	99
10.5.1. Condições financeiras do financiamento imobiliário	99
10.5.2. A cláusula constitutiva da propriedade fiduciária	106
10.5.3. As cláusulas inerentes à execução da garantia.....	106
10.6. Direitos e obrigações dos contratantes.....	107
10.7. Cessão	110
10.8. Pagamento.....	113
10.9. Extinção da propriedade fiduciária	115
10.10. Mora e incumprimento definitivo.....	117
10.11. Ação de execução	122
10.12. Leilão	123
10.13. Ação de reintegração de posse pelo fiduciário ou licitante.....	139
10.14. A locação do imóvel alienado fiduciariamente e o leilão.....	140
10.15. Atos registráveis	141
10.16. A insolvência dos contratantes.	144
11. O PACTO COMISSÓRIO, O PACTO MARCIANO, O TRATAMENTO LEGAL E CONTRATUAL PARA VALIDADE DO CONTRATO.	147
12. A PROBLEMÁTICA DO DIREITO DO CONSUMIDOR. HARMONIZAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR COM O SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. RISCO SISTÊMICO.	165
12.1. A diferença entre o regime de extinção da promessa de compra e venda e a execução da garantia fiduciária.....	165
12.2. O artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, a natureza do seu conteúdo e a sua interpretação.....	177
12.3. A adoção do pacto marciano como instrumento de efetividade da aplicação do Código de Defesa do Consumidor	182
12.4. Demais fundamentos para afastar a aplicação do artigo 53 do CDC. O regime especial de execução das alienações fiduciárias. Especialidade da norma. Manutenção do pacto marciano em decorrência dos princípios gerais do CDC.....	185

13. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO GARANTIAS PROCESSUAIS – A PROTEÇÃO DO SISTEMA E OS POUPADORES (POUPANÇA POPULAR)	191
14. CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E A CESSÃO DOS RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, OS TÍTULOS REPRESENTATIVOS E NEGOCIÁVEIS, SECURITIZAÇÃO, OS BANCOS HIPOTECÁRIOS, OS AGENTES FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS E A CAPTAÇÃO DE RECURSOS.	195
14.1. A cessão fiduciária.....	195
14.2. Estrutura do negócio	196
14.3. Formação do contrato.....	199
14.4. Objeto e sujeitos – capacidade e legitimidade	200
14.5. A insolvência do cedente e cessionário	202
14.6. Incumprimento do financiamento garantido – a execução da garantia	204
14.7. Cédula de Crédito Imobiliário	205
14.8. Letra de Crédito Imobiliário	210
14.9. Cédula de Recebíveis Imobiliários – securitização	211
15. CONCLUSÃO	217
16. REFERÊNCIAS	229