

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA  
FACULDADE DE DIREITO  
ILLANAH VIEIRA FALCONIERE**

**ANÁLISE CRÍTICA DA EXTENSÃO DA PROTEÇÃO DO BEM DE  
FAMÍLIA LEGAL AO DIREITO DO DEVEDOR FIDUCIANTE**

**Juiz de Fora  
2019**

**ILLANAH VIEIRA FALCONIERE**

**ANÁLISE CRÍTICA DA EXTENSÃO DA PROTEÇÃO DO BEM DE  
FAMÍLIA LEGAL AO DIREITO DO DEVEDOR FIDUCIANTE**

Monografia apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito Civil, sob orientação do Prof. Dr. Marcus Eduardo de Carvalho Dantas.

**Juiz de Fora  
2019**

# **FOLHA DE APROVAÇÃO**

**ILLANAH VIEIRA FALCONIERE**

## **ANÁLISE CRÍTICA DA EXTENSÃO DA PROTEÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA LEGAL AO DIREITO DO DEVEDOR FIDUCIANTE**

Monografia apresentada à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel. Na área de concentração Direito Civil submetido à Banca Examinadora composta pelos membros:

---

Orientador: Prof. Dr. Marcus Eduardo de Carvalho Dantas  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Prof. Dr. Sérgio Marcos Carvalho de Ávila Negri  
Universidade Federal de Juiz de Fora

---

Prof<sup>ª</sup>. M<sup>ª</sup>. Marina Giovanetti Lili Lucena  
Universidade Federal de Juiz de Fora

PARECER DA BANCA

( ) APROVADO

( ) REPROVADO

Juiz de Fora, 28 de junho de 2019

Em memória do Professor Denis Franco Silva, eternizado em cada um de seus alunos que com ele compartilharam a curiosidade e o interesse pelo Direito Civil.

Em memória, também, da minha vó, Odélia, que teria sido uma bacharela brilhante se a vida lhe tivesse oferecido as oportunidades que me ofereceu.

## RESUMO

A presente monografia visa realizar uma análise crítica sobre a decisão do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº1.677.079-SP, que determinou a extensão da proteção do bem de família legal, conferida pela Lei 8.009/90, ao direito do devedor fiduciante. Nesse sentido, oferece-se uma alternativa ao entendimento adotado pela Corte Superior, com o intuito de prezar por uma execução mais equilibrada, considerando tanto as particularidades trazidas pela doutrina minoritária acerca da penhora dos direitos do devedor fiduciante, quanto sobre o direito real de aquisição do terceiro arrematante, sem olvidar-se ainda da possibilidade da manutenção do direito de posse do fiduciante. Destaca-se, por fim, a necessidade de se atentar à prática forense no que diz respeito ao contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, bem como ao estudo atento do negócio fiduciário, haja vista que são muitas as controvérsias que envolvem os julgamentos que versam sobre o tema, especialmente, em face da judicialização do processo de execução mediante o interesse de terceiros.

Palavras-chave: Extensão da proteção do bem de família legal; Penhora dos Direitos do Fiduciante; Direito Real de Aquisição; Alienação Fiduciária em Garantia; Superior Tribunal de Justiça e Recurso Especial nº1.677.079-SP.

## ***ABSTRACT***

This study aims to realize a critical analysis about the judicial ruling of the Superior Court of Justice, in the judgment of Special Appeal No. 1.677.079-SP, which determined the extension of homestead allowance protection, granted by Law n° 8.009/90, to the trustor's right. In this sense, one offers an alternative to the understanding adopted by the Superior Court, in order to ensure a more balanced legal execution, considering particularities brought by the minority doctrine about the attachment of trustor's rights, as well as the bidder's real right of acquisition, without forgetting the trustor's entitlement to the right of possession. Finally, it is important to point out the necessity of awareness of court practice regarding fiduciary alienation, once there are several controversies about fiduciary transactions' rulings, specially, concerning to judicialization of execution in the face of third parties' interests.

**Keywords:** Extension of homestead allowance protection; Attachment of trustor's rights; Real right of acquisition; Fiduciary alienation; Superior Court of Justice and Special Appeal No. 1.677.079/SP.

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 ALGUNS ASPECTOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO ÂMBITO DA EXECUÇÃO.....	10
3 VANTAGENS, PARA O CREDOR, DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA SOBRE A HIPOTECA.....	19
4 A EXTENSÃO DA PROTEÇÃO DO DIREITO DO BEM DE FAMÍLIA LEGAL AO DIREITO DO DEVEDOR FIDUCIANTE .....	26
4.1 Análise Crítica do Recurso Especial nº 1.677.079-SP .....	26
4.2 Novos contornos da extensão da proteção do bem de família legal: Julgamento do Recurso Especial nº 1.559.348-DF.....	33
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	36
REFERÊNCIAS .....	38

## 1 INTRODUÇÃO

O presente estudo tem por finalidade aprofundar a discussão sobre a extensão da proteção do bem de família legal ao direito do devedor fiduciante, realizando uma análise crítica da decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, em outubro de 2018, no julgamento do Recurso Especial nº 1.677.079-SP.

Essa decisão teve como particularidade a adoção do entendimento majoritário sobre os efeitos da penhora do direito do devedor fiduciante, que consiste na sub-rogação dos direitos aquisitivos do fiduciante, inclusive o direito de posse, pelo terceiro arrematante, que, em outras palavras, passará a exercer a posição do devedor fiduciante no contrato de alienação fiduciária em garantia.

Partindo de tal premissa, a Corte Superior julgou ser necessária a extensão da proteção do bem de família aos direitos do devedor fiduciante, qual seja, a proteção da impenhorabilidade, justamente para que esse não viesse a perder a sua moradia em face da satisfação do crédito de terceiro.

Diante do posicionamento adotado, e em face das particularidades do instituto da penhora dos direitos do fiduciante, traz-se alguns questionamentos quanto à real necessidade da extensão da proteção já mencionada.

Primeiramente, salienta-se a importância de se atentar às características do contrato de alienação fiduciária em garantia, assim como ao desenvolvimento do procedimento de execução fiduciária, para que seja possível compreender o contexto no qual se insere a discussão levantada no julgamento do recurso especial já mencionado.

Para tanto, este artigo perpassa por alguns aspectos importantes da alienação fiduciária em garantia no âmbito da execução, assim como apresenta algumas vantagens do mencionado negócio fiduciário sobre a hipoteca, garantia que também teve sua eficácia minada devido a uma atuação um tanto quanto incisiva do Judiciário no sentido de prezar desmedidamente pelos direitos de aquisição do devedor hipotecário.

Serão pontuadas, também, algumas vantagens da alienação fiduciária sob a ótica dos credores fiduciários e de outros credores que venham a arrematar os direitos do fiduciante. Ademais, serão apresentados alguns exemplos nos quais é possível constatar como a jurisprudência tem adotado uma postura questionável no que diz respeito a implementação das garantias, conferidas pelo legislador, aos credores fiduciários e outros credores que busquem a satisfação do seu crédito por meio da penhora da propriedade objeto de garantia fiduciária.



A metodologia utilizada foi a de revisão bibliográfica, junto a uma análise qualitativa do Recurso Especial nº 1.677.079-SP, e toda a exposição será analisada sob o marco teórico dos efeitos da penhora sobre os direitos do devedor fiduciante trazido por Mauro Antônio Rocha (2018), bem como sob o princípio da execução equilibrada, com o intuito de fornecer uma alternativa à mencionada decisão conferida pelo Superior Tribunal de Justiça, como será elucidado em tópico próprio.

A relevância desse estudo decorre da importância de uma análise aprofundada da controvérsia discutida no Recurso Especial nº 1.677.079-SP (BRASIL, 2018), para que seja necessário optar por uma medida tão incisiva quanto a ampliação jurisprudencial no âmbito de alcance da proteção do bem de família legal, haja a vista a necessidade de observância ao princípio da execução equilibrada, importante diretriz hermenêutica do processo executivo pátrio.

Essas situações repercutem no tratamento igualitário e na segurança jurídica dos direitos dos litigantes dentro do processo executivo, de modo que, uma extensão desmedida da impenhorabilidade do bem de família legal ao direito de posse, ou, nas palavras da Corte, ao direito de aquisição do domínio, pode resultar em verdadeiro *discrímen*.

Isso pois tal decisão cria precedente no sentido de o exequente não mais poder dispor do instrumento de penhora dos direitos do devedor, tendo em vista a determinação do Superior Tribunal de Justiça que o juízo de primeiro grau verifique nesses casos a presença dos requisitos necessários a equiparação do bem de família legal ao direito de posse do fiduciante,

Assim sendo, as partes encontram-se em situação de insegurança, uma vez que não há um consenso doutrinário sobre qual ou quais direitos do fiduciante devem recair a penhora do terceiro arrematante, bem como os efeitos dessa penhora em relação a uma posterior execução do credor fiduciário.

## 2 ALGUNS ASPECTOS DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO ÂMBITO DA EXECUÇÃO

O desenvolvimento do mercado de crédito está diretamente relacionado à evolução e ao aprimoramento das garantias de cumprimento. Nesse sentido, a ruptura com a preponderância conferida às garantias reais tradicionais, devido às limitações das espécies de garantias já existentes, permitiu que fossem delineadas novas figuras de proteção, tais como garantias consubstanciadas na transferência da propriedade, a exemplo do que se passa na alienação fiduciária em garantia (GUEDES; TERRA, 2015).

Mediante análise da evolução do negócio fiduciário, constata-se que a alienação fiduciária em garantia se edificou no ordenamento jurídico pátrio como negócio jurídico típico por meio da previsão do artigo 66, da Lei nº 4.728 (BRASIL, 1965), que “disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento”. Sobre essa evolução elucida Paulo Restiffe Neto (1975, p.21-22), conforme citado por Sylvio Marcondes Machado (1977, p. 93):

Depois de várias décadas de prática de negócios jurídicos inominados, passou a legislação positiva pátria a viver a experiência da garantia fiduciária preceituada, sob a forma de cessão fiduciária de crédito (Lei de Estímulo à Indústria de Construção Civil) e alienação fiduciária (Lei de Mercado de Capitais e legislação de incentivo à expansão industrial). Ficou comprovada a superioridade desses institutos peculiares de garantia sobre as formas tradicionais, como instrumentos eficazes de segurança de crédito [...] (NETO, 1975, p.21-22 *apud* MACHADO, 1977, p. 93).

Todavia, a garantia fiduciária como se conhece atualmente só veio a se consagrar no âmbito jurídico mediante relevante contexto de modificação das relações comerciais. A nova acepção dessa garantia passou, não apenas a atender aos anseios dos credores, mas também a sedimentar verdadeira promessa legislativa de retomada do acesso ao crédito, sem que se olvidasse, contudo, a necessidade de garantir o adimplemento dos empréstimos concedidos (TOLENTINO, 2008).

Nesse contexto de incidência de novos regimes jurídicos da propriedade fiduciária<sup>1</sup>, foi promulgada a Lei 9.514 (BRASIL, 1997), que dispõe sobre o Sistema de Financiamento

---

<sup>1</sup> A Alienação Fiduciária, implementada pela Lei 4.728/65, foi posteriormente modificada pelo Decreto nº 911/69. Através da Medida Provisória nº 2.160-25/2001 restou inserido o art. 66-A na já mencionada lei de mercado de capitais e, por fim, em 2004, a Lei 10.931/2004 deu a atual tutela da alienação fiduciária ao revogar expressamente os artigos 66 e 66-A e acrescentar o art. 66-B. Ocorre que o histórico das legislações de regência da alienação fiduciária em garantia no Brasil é esparso e não se encerrou com essas modificações. Nesse sentido, elucida Marcelo Chiavassa de Mello Paula Lima (2014, p. 07-08): “Posteriormente ao advento da Lei nº 4.728/65, entrou em vigor o Decreto nº 911/69, o qual, além de modificar a redação do art. 66 da mencionada Lei nº 4.728/65, estabeleceu regras processuais a serem aplicadas à *fattispecie* regulamentada pela Lei nº 4.728/65. Ampliando a

Imobiliário. Essa lei propiciou uma maior securitização de débitos, por meio da instituição da modalidade de alienação fiduciária de coisa imóvel, como garantia de operações de financiamento imobiliário, conforme preconiza em seu artigo 17, mediante registro em ofício imobiliário, nos termos do seu art. 23.

Por conceder ao credor uma proteção mais ampla do que a proteção conferida pelas demais modalidades de garantia<sup>2</sup>, a alienação fiduciária de bem imóvel tornou-se um negócio jurídico de prestígio nas relações comerciais.

Nessa esteira, a transferência da propriedade a título de garantia tem sido, inclusive, designada como uma supergarantia, como elucida Fernando Noronha (2006, p.38 *apud* GUEDES; TERRA, 2015, p.02):

Temos proposto que sejam designadas de supergarantias as hipóteses em que é permitido ao credor, para se assegurar do pagamento pelo devedor, assumir a propriedade da própria coisa a que diz respeito a dívida, para, na hipótese de inadimplemento, poder reivindicar a restituição dessa coisa, assim ficando isento da obrigação de concorrer com quaisquer outros credores.

Segundo o artigo 22 da Lei 9.514 (BRASIL, 1997), a alienação fiduciária de coisa imóvel em garantia é “o negócio jurídico pelo qual o devedor, fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”.

Desse modo, realizado o adimplemento do débito, resolve-se a propriedade em favor do devedor ou do terceiro que tenha conferido o bem em garantia. Diferentemente, verificado o inadimplemento, o credor possui a prerrogativa de alienar a coisa para se pagar com o montante obtido, restituindo ao devedor, ou ao terceiro, o eventual saldo remanescente (OLIVA; RENTERÍA, 2011).

A respeito das características da alienação fiduciária<sup>3</sup>, recorre-se à Maria Helena Diniz (1993) para esclarecer duas características que possuem relação direta com a satisfação da

---

possibilidade de aplicação da alienação fiduciária em garantia, a Lei 6.404/76, conhecida como Lei das Sociedades Anônimas, estabeleceu (art. 113) a possibilidade de aplicação do instituto sobre valores mobiliários. No meio da década de 80, quando a alienação fiduciária já era uma realidade no país, surgiu a Lei 7.565/86 – Código Brasileiro de Aeronáutica –, que instituiu a alienação fiduciária de aeronaves, especificamente os artigos 148 a 152. Após muita pressão de outros setores da economia – causado pela falência das garantias tradicionais e pelo sucesso das experiências anteriores em relações aos bens móveis – a alienação fiduciária em garantia passou a ser utilizada também pelos incorporadores imobiliários, através da Lei 9.514/97 - arts. 22 a 33”.

<sup>2</sup>Uma vez que oferece ao credor benefícios consideravelmente superiores aqueles proporcionados ao credor pignoratício, hipotecário e anticrético, daí a ampla preferência na utilização dessa garantia.

<sup>3</sup>Segundo a jurista, são quatro as características da alienação fiduciária: a onerosidade, a formalidade, a bilateralidade e o seu caráter acessório (DINIZ, 1993).

pretensão executiva do credor, e, portanto, fundamentais para a compreensão da razoabilidade da penhora dos direitos do devedor fiduciante.

A primeira característica é a bilateralidade da alienação fiduciária em garantia, que tem esteio no fato dela consistir em uma obrigação sinalagmática, haja vista que subsistem direitos e deveres recíprocos decorrentes da sua pactuação.

Em termos práticos, a bilateralidade do negócio jurídico fiduciário produz efeitos, por meio do exercício do direito do credor, de resgatar a propriedade do bem alienado pelo devedor fiduciante, de modo que está condicionada ao dever de adimplemento da obrigação avençada. Tal característica se traduz, também, no direito do fiduciário de exigir o cumprimento da obrigação principal e no seu correspectivo dever de resolver a propriedade, caso ocorra a satisfação do seu crédito.

A segunda característica, por sua vez, se confunde com a própria essência do negócio jurídico fiduciário, já que se consubstancia no caráter resolúvel da propriedade transferida ao credor, até que ocorra a satisfação do seu crédito. Nessa esteira, e, considerando que a alienação fiduciária de bem imóvel foi criada justamente com o intuito de facilitar o exercício da satisfação de qualquer tipo de crédito<sup>4</sup> que garanta a obrigação principal, é inócua tratá-la apartada da ideia de reversibilidade. Sobre o ponto, ilustra-se (GOMES, 1972, p.31 *apud* OLIVA, 2014, p.43):

Se na propriedade resolúvel, a reversão é automática, segue-se que o fiduciante readquire o domínio do bem no momento mesmo em que paga a dívida e independentemente da prática de qualquer ato. Tem, assim, contra o fiduciário, ou contra quem houver adquirido dele os bens, uma pretensão desenganadamente real, visto que se tornou novamente proprietário com o implemento da condição resolutiva.

As características acima merecem ser mencionadas uma vez que são precípua a análise de algumas observações relevantes acerca da execução da propriedade fiduciária. Em primeira análise, a de que ao credor fiduciário é consentido o direito de consolidar a propriedade do imóvel caso não seja satisfeito o seu crédito, em vista que, a partir do momento que o fiduciante for constituído em mora, o credor já pode reclamar o domínio do imóvel, que até então era resolúvel (CHALHUB, 2017).

Assim, constatada a inadimplência do fiduciante, ocorrerá a simplificação do procedimento de retomada e desapossamento do bem pelo credor fiduciário, que ocorrerá por

---

<sup>4</sup> Sobre o tema, veja-se: “Outrossim, inexistente na legislação em exame qualquer restrição determinando que o instituto seja utilizado apenas para garantia de pagamento de crédito concedido para compra de imóveis. Destarte, a propriedade fiduciária imobiliária pode ser instituída para a garantia de adimplemento de qualquer modalidade de crédito, como, por exemplo, contratos de mútuo ou confissões de dívida de qualquer espécie” (ROSENVALD; FARIAS, 2017, p.567).

meio da via extrajudicial, com posterior alienação do bem em leilão no prazo de 30 dias, a contar da consolidação da propriedade pelo credor mediante registro, como previsto nos artigos 26, *caput*, §1º, §3º e 27, da Lei 9.514 (BRASIL, 1997) e no Enunciado nº 511 do Conselho de Justiça Federal.

Em contrapartida, ao devedor fiduciante é atribuído o poder de uso e gozo, uma vez que esse faz jus, apenas, a posse direta do bem e a qualidade de depositário, encontrando-se impedido de alienar ou transferir o imóvel a outrem enquanto persistir a dívida, ressalvada a hipótese de implementação de nova garantia fiduciária sob condição suspensiva do primeiro débito, e consequente resgate da dívida primitiva, conforme o Enunciado nº 506 do Conselho de Justiça Federal:

Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito *ex tunc*.

Em segunda análise, para além da alienação fiduciária de bens imóveis, o legislador estabelece a possibilidade de que créditos em geral possam consistir em objeto de cessão fiduciária para fins de garantia. Nesse caso, não é um imóvel que terá a sua propriedade transferida para o credor como forma de garantia do débito. Na cessão, o devedor cede ao credor a titularidade de um crédito, que ele, devedor, tem em seu nome, como forma de garantia da dívida. Sobre essa possibilidade entende-se que (OLIVA; RENTERÍA, 2011, p.44):

Assim como a alienação fiduciária, a cessão fiduciária atribui ao credor a titularidade de créditos como forma de garantia do pagamento devido, com a vantagem, decorrente da atribuição de titularidade ao credor, de este ficar plenamente protegido do risco de insolvência ou falência do cedente.

Apesar da cessão fiduciária tratar-se de garantia fiduciária, assim como, a alienação fiduciária em garantia, elas diferem-se no procedimento de execução de garantias, mais especificamente, sobre o que recai a constrição.

Na hipótese da cessão fiduciária, o credor cessionário não requer a constrição sobre a propriedade de um bem, mas sobre os direitos decorrentes dos créditos cedidos, isto é, sobre os direitos pessoais decorrentes das parcelas até então pagas pelo fiduciante (CHALHUB, 2017).

O âmbito de atuação do credor cessionário<sup>5</sup> no processo de execução também é amplo, uma vez que ele está legitimado a exercer todos os direitos conferidos ao credor fiduciário previstos no artigo 19 e §§, da Lei nº 9.514(BRASIL, 1997), como intimar os terceiros devedores para que não paguem ao cedente enquanto durar a cessão fiduciária, ou ainda usar das medidas judiciais e extrajudiciais para receber diretamente desses devedores os créditos cedidos (OLIVA; RENTERÍA, 2011).

Ressalta-se aqui que a constrição judicial recai sobre os direitos do devedor fiduciante e não sobre a propriedade do bem alienado fiduciariamente<sup>6</sup>. É importante frisar essa diferença, haja vista que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido da impossibilidade da penhora do bem alienado fiduciariamente em execução, promovida por terceiros contra o devedor fiduciante. No Recurso Especial nº 1.646.249-RO (BRASIL, 2018), de relatoria do Ministro Herman Benjamin, ficou assentado que o bem alienado nessas condições não pode ser objeto de penhora, pois não integra o patrimônio do devedor. Ou seja, se A aliena fiduciariamente um imóvel para B, ele não pode ser penhorado para pagamento de uma dívida que A tenha contraído com C, pois a alienação fiduciária faz com que o imóvel passe a integrar o patrimônio de B.

Esse entendimento não obsta, contudo, que ocorra a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária, ou seja, não haveria impedimento à constrição de direitos de aquisição da propriedade de um bem imóvel cedidos fiduciariamente, como ocorre na promessa de compra e venda, conforme entendimento consolidado pela jurisprudência da referida Corte, nos seguintes julgados: Recurso Especial nº 1.646.249-RO (BRASIL, 2018); Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.55.9131-RS (BRASIL, 2016); Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.459.609-RS (BRASIL, 2014); Recurso Especial nº 1.171.341-DF (BRASIL, 2011); Recurso Especial nº 910.207-MG (BRASIL, 2007) e Recurso Especial nº 679.821-DF (BRASIL, 2004).

Isso pois, se consideram passíveis de execução tanto os bens que o devedor já possui no momento em que surge a obrigação, como aqueles adquiridos após a constituição da dívida,

---

<sup>5</sup> Importante ressaltar que o credor cessionário é uma espécie de credor fiduciário, de modo que possui a mesma proteção jurídica conferida pela Lei 9.514 (BRASIL, 1997), inclusive dispondo dos direitos conferidos aos credores fiduciários.

<sup>6</sup> Nesse caso, o objeto da penhora será o direito de aquisição do domínio, isto é, o direito que tem o devedor fiduciante de ser investido na propriedade plena do bem, desde que efetive o pagamento da dívida que o onera. Assim, cogitando-se de penhorar os direitos do devedor fiduciante, o objeto da penhora não será a propriedade, que ele ainda não tem, mas tão somente os seus direitos aquisitivos.

permanecendo assim enquanto esta perdurar<sup>7</sup>, o que se opera também com o pagamento das prestações avençadas no contrato de alienação fiduciária.

Portanto, faz-se plausível a prerrogativa do credor fiduciário (cessionário) à garantia de uma tutela jurisdicional mais efetiva ao se tratar da satisfação do seu crédito, tendo em vista que esse está abarcado pelo princípio da responsabilidade patrimonial (DIDIER JR., 2018).

Ademais, a regra no processo de execução é a penhorabilidade de tudo que possua apreciação econômica, salvo as exceções expressamente consignadas em lei, o que não é o caso, tendo em vista que a Lei 9.514 (BRASIL, 1997) não faz ressalva acerca da penhora dos direitos do fiduciante. Além disso, o Código de Processo Civil (BRASIL, 2015) é claro ao dispor no seu artigo 835, XII, a possibilidade de penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária.

Na verdade, a hipótese pode ser enquadrada como uma espécie de sub-rogação<sup>8</sup>, na qual há a transferência da qualidade de credor para aquele que efetue o pagamento de uma obrigação de outrem, ou empreste o montante necessário para isso. Neste caso, o exequente pode pretender sub-rogar-se nos direitos do devedor sobre o bem alienado, resguardando-se a preferência da instituição financeira, quando não for ela a própria parte exequente, até o limite de seu haver (DIDIER JR., 2018).

É possível, até mesmo, que o exequente tenha a pretensão de pagar à financiadora o restante da dívida do devedor em comum, caso exista, adquirindo dessa maneira a plena propriedade do bem a ele alienado<sup>9</sup>.

Faz se importante salientar que não há interferência na execução do contrato e tampouco, na esfera patrimonial da instituição financeira, que, afinal, não é parte nessa execução. Todavia, reservam-se ao exequente, os eventuais direitos que tem o executado nesse

---

<sup>7</sup> V. art. 789, do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

<sup>8</sup> No entendimento de Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda (2002, p.233 *apud* DIDIER JR., 2018, pp.908-909): “A sub-rogação não é necessária ou automática. Como afirma Araken de Assis, o meio de expropriação prioritário é a adjudicação. Além disso, o exequente pode preferir a alienação judicial do crédito penhorado (art. 857, §1º). A sub-rogação pode oferecer inconvenientes ao credor-exequente, que eventualmente pode não querer litigar contra o *debitor debitoris* (ASSIS, 2007, p.645). O princípio da disponibilidade da execução e o direito fundamental à efetividade determinam que se verifique a vontade do credor exequente. Ademais, ‘o credor substituiria, sem querer, na titularidade, o devedor executado, quando ele somente quer o valor; teria, sem querer, de pleitear; tirar-se-ia ao devedor executado o defender-se das contra-afirmações do réu, etc. O art. 673 não é completo; depende do elemento integrativo, que é o requerimento, ou ato de exercício de substituição, para que a sub-rogação se opera”.

O art. 673 do antigo Código de Processo Civil (BRASIL, 1973), comentado por Pontes de Miranda, corresponde ao art. 857 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

<sup>9</sup> “É o que ocorre, por exemplo, com a penhora de direito sobre dado imóvel (adquirido por promessa de compra e venda, art. 835, XII, do CPC): inexistentes ou rejeitados embargos/impugnação do executado, o exequente sub-roga-se no direito à aquisição do imóvel – podendo, por exemplo, mover eventual ação de adjudicação compulsória” (DIDIER JR., 2018, p. 909).

contrato, seja em relação ao próprio bem, que será alienado (na hipótese de quitação das prestações), seja em relação aos valores já quitados, que têm significado econômico numa eventual rescisão do contrato por inadimplemento (CHALHUB, 2017).

Em regra, não há óbice legal à constrição dos direitos adquiridos pelo devedor fiduciante, de modo que eles têm suportado os efeitos gerais da penhora. Não se olvida aqui, contudo, eventual preocupação com a dignidade e proteção da família do executado. Dessa forma, deve lhe ser assegurado o direito de ter seu débito quitado da maneira menos gravosa possível.

Em contrapartida, o processo executivo não pode fornecer guarida àqueles que nomeiam o próprio imóvel com o objetivo de garantir obrigação assumida e, posteriormente, alegam a impenhorabilidade do bem nomeado, uma vez que tal atitude conduz à fraude. À vista disso, elucida a Ministra Nancy Andrighi, no Recurso Especial nº 1.575.243-DF (BRASIL, 2018):

A regra da impenhorabilidade do bem de família legal trazida pela Lei 8.009/90 deve ser examinada a luz do princípio da boa-fé objetiva, que, além de incidir em todas as relações jurídicas, constitui diretriz interpretativa para as normas do sistema jurídico pátrio.

Ademais, o processo executivo atual, norteador pelas mais recentes alterações do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), coloca como prioridade a satisfação do crédito do exequente, de modo a desprestigiar os maus pagadores e contribuir para a efetividade da prestação jurisdicional.

Nesse contexto, muitas vezes, sob a escusa de promover um suposto equilíbrio no processo executivo, têm sido realizadas verdadeiras distorções na aplicação do instituto da penhora, o que ocorre devido a atuação dos tribunais e das cortes superiores que têm desconsiderado parâmetros hermenêuticos importantes, tais como o *venire contra factum proprium*, expresso no artigo 5º, do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

Sabe-se que em um contexto no qual a tutela jurisdicional executiva tem apresentado sérias desvantagens pelo custo, pela morosidade, e até mesmo pela superposição às relações creditícias em favor de certos interesses, especialmente do Estado, a jurisdição tem se dedicado cada vez mais a replicar modelos de *ratio decidendi*, sem levar em consideração as particularidades dos direitos dispostos na lide.

Inegavelmente, privilegia-se o interesse do próprio Judiciário de fazer valer suas decisões e prezar por uma hipotética uniformização de decisões de cunho social, que têm sido, na verdade, norteadas por uma interpretação hermenêutica rasa.

Esse tipo de mentalidade jurídica não só explica como tem justificado o crescente engessamento dos meios de execução, bem como a ampliação do alcance do instituto da



impenhorabilidade, cada vez mais implementado em situações que inexistem previsão legal para tanto, gerando uma possível insegurança jurídica às relações comerciais que derivam desse contexto.

Nesse sentido, apesar de pacífica a viabilidade de constrição judicial sobre os direitos do fiduciante em relação ao imóvel alienado fiduciariamente, diversos têm sido os argumentos utilizados em recursos judiciais com o intuito de obter a impenhorabilidade dos direitos do fiduciante, de modo a tornar essa constrição inócua.

Um dos argumentos recorrentemente utilizados para fundamentar a impenhorabilidade do direito do devedor fiduciante é o da necessidade da proteção do direito de posse sobre o imóvel ainda na fase de aquisição.

Segundo esse entendimento, o direito à expectativa da aquisição de domínio permitiria estender a proteção do bem de família legal (impenhorabilidade) ao direito do devedor fiduciante, como já defendido pelo Superior Tribunal de Justiça ao analisar a possibilidade de penhora sobre o direito do promitente comprador.

No Agravo Regimental no Recurso Especial nº 512.011-SP (BRASIL, 2011), a Corte entendeu pela impenhorabilidade do direito do promitente comprador no que se refere a execução de outros tipos de dívida que não a do crédito do promitente vendedor, incorporador ou financiador da casa própria, nos moldes do inciso II, do art. 3º da Lei nº 8.009 (BRASIL, 1990).

Naquele julgado, o Ministro Relator Luis Felipe Salomão entendeu que (BRASIL, 2011):

A ausência de registro de domínio não impede a realização de penhora dos direitos decorrentes do compromisso de compra e venda de imóvel (art. 655, XI, do CPC - penhora de outros direitos). Partindo dessa premissa, não há como considerar impossível a impenhorabilidade desses direitos, por falta de registro de domínio.

Na mesma esteira, no final de 2018, a extensão da proteção do bem de família legal (impenhorabilidade) foi suscitada novamente pela referida Corte. À época, discutiu-se a viabilidade da extensão ser aplicada também ao direito do devedor fiduciante, controvérsia que foi julgada no Recurso Especial nº 1.677.079-SP (BRASIL, 2018), pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

O citado ministro também optou por estender a proteção de impenhorabilidade ao direito do devedor fiduciante, utilizando do mesmo fundamento da proteção da posse, consubstanciada no direito de expectativa de aquisição de domínio.

Com o devido respeito ao entendimento do referido ministro e da citada Corte, será apresentada neste artigo uma alternativa a tal posicionamento, voltada às especificidades

trazidas pela doutrina minoritária acerca da penhora do direito do fiduciante, que difere significativamente da penhora sobre o direito do promitente comprador, bem como da penhora sobre o bem dado em hipoteca, questão que será tratada em tópico próprio.

Justamente porque a execução deve sempre se pautar pelo real equilíbrio entre os princípios da satisfação do interesse do exequente e do menor sacrifício do executado, ao invés de ser utilizada como subterfúgio para maus devedores, é que se traz à baila essa reflexão, abrindo um debate mais amplo sobre a viabilidade da extensão da proteção do bem de família legal aos direitos do devedor fiduciante.

Isso para que não se projete, sem querer, e, paulatinamente, a morte da alienação fiduciária sobre bens imóveis, instituto que, não só revolucionou o mercado de crédito imobiliário, como fez revigorar toda a cadeia produtiva imobiliária do país.

### **3 VANTAGENS, PARA O CREDOR, DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE A HIPOTECA**

Segundo especialistas, a predileção pela alienação fiduciária em garantia ocorreu, principalmente, devido ao fato dessa garantia, ao abarcar os bens imóveis<sup>10</sup>, ter suprido a necessidade de se conceder uma maior segurança ao processo de recuperação ou renegociação de créditos diretamente vinculados a situação financeira do tomador do empréstimo ou do financiamento.

Em um cenário em que a execução da garantia hipotecária<sup>11</sup> já não possuía a mesma credibilidade como instrumento de garantia de créditos junto às instituições financeiras, a alienação fiduciária destacou-se por apresentar uma alternativa ao processo de execução judicial em face do inadimplemento do devedor (DUARTE, 2017).

Assim, enquanto na execução hipotecária é necessário que o saldo do devedor seja apurado mediante trâmite judicial para que, posteriormente, o imóvel seja vendido em hasta pública; na alienação fiduciária, a execução ocorre extrajudicialmente, possibilitando que a propriedade do imóvel seja consolidada de maneira mais célere, tendo em vista que o imóvel já se encontra registrado no nome do credor fiduciário<sup>12</sup>.

Sobre à celeridade do processo de execução extrajudicial da alienação fiduciária, ressalta Eduardo Pachi (2013, p.121):

O tempo gasto na execução de alienação fiduciária é menor do que o prazo de execução de uma hipoteca. Geralmente, na prática, a execução de uma alienação fiduciária dura em torno de seis meses, enquanto a execução da hipoteca demora em torno cinco anos.

Ademais, a celeridade para a satisfação do crédito fornecida pela alienação fiduciária não é a única vantagem conferida ao credor que opta por essa garantia. Na hipótese de falência ou insolvência do devedor ou do terceiro, por exemplo, sendo a instituição financeira, ou a pessoa física, credora no contrato de alienação fiduciária em garantia de imóvel, e, sobrevindo o processo falimentar ou de insolvência, é possível, em regra<sup>13</sup>, que o credor fiduciário inicie de imediato a execução do bem, uma vez que o objeto de garantia já se encontra no seu

---

<sup>10</sup> Apesar de durante um longo período ter servido exclusivamente para dinamizar o crédito direto ao consumidor de bens móveis, o exame da alienação fiduciária envolvendo operações de financiamento imobiliário se consolidou no ordenamento jurídico a partir da Lei 9.514 (BRASIL, 1997).

<sup>11</sup> Regulada pela Lei nº 4.380 (BRASIL, 1964).

<sup>12</sup> Efetivamente, porque a reversão da propriedade ao devedor fiduciante, assim como sua consolidação no credor, são efeitos normais da condição resolutiva e operam automaticamente, independente de atuação judicial.

<sup>13</sup> De fato, a Lei nº 11.101 (BRASIL, 2005) assegura ao proprietário (credor fiduciário) o direito a restituição do bem arrecadado pela massa falida, entretanto, na eventualidade de ajuste fiduciário não caberá o pretenso direito à separação da massa falida em prol do fiduciante, de modo que o bem se sujeitará ao concurso universal.

patrimônio<sup>14</sup> (PACHI, 2013). Desse modo, independentemente da insolvência do devedor, ou do terceiro que prestou garantia, o credor poderá satisfazer seu crédito, como esclarece Milena Donato Oliva (2014, p.44):

Visto que a coisa objeto de garantia se encontra no patrimônio do credor, este fica protegido contra os efeitos da eventual falência ou insolvência [...] podendo ainda que se configurem tais hipóteses, vender a coisa para pagar com exclusividade o seu crédito. O credor tem o direito, portanto, de reivindicar o bem da massa falida, haja vista sua qualidade de proprietário.

Caso a instituição financeira opte pela hipoteca, verifica-se resultado adverso. Nesse cenário, o credor da garantia hipotecária deverá habilitar seu crédito<sup>15</sup>, sujeitando-se a demora do processo falimentar, uma vez que o imóvel, objeto de hipoteca, encontra-se no patrimônio do devedor ou do terceiro garantidor. Nesse caso, o bem passará a integrar a massa falida do devedor, frustrando uma eventual execução imediata por parte do credor hipotecário (PACHI, 2013).

Outro diferencial da alienação fiduciária é observado em face da possibilidade de um processo de recuperação judicial por parte do devedor fiduciante. Assim, sendo a instituição financeira, ou a pessoa física, credora do negócio fiduciário, seu crédito será, em regra, extraconcursal. Logo, o credor fiduciário terá a prerrogativa de executar sua garantia sem precisar se submeter ao plano de recuperação judicial, facilitando novamente a satisfação do seu crédito.

Diferentemente, o credor hipotecário sujeitar-se-á, necessariamente, aos efeitos do plano de recuperação judicial que porventura venha ser aprovado, tendo em vista que o seu crédito não é extraconcursal, como visto na hipótese anterior, mas sim um crédito de garantia real, devendo se submeter ao concurso de credores normalmente (PACHI, 2013).

Outrossim, a popularidade da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel também se consolidou devido a atuação dos tribunais pátrios que, indiretamente, acabaram minando a eficácia da hipoteca.

O exemplo mais categórico é o que levou ao entendimento da ineficácia da hipoteca firmada entre os incorporadores e os agentes financeiros, em específico, em relação aos adquirentes do bem, que tem como principais precedentes: Agravo nº 522.731-GO (BRASIL, 2004); Agravo Regimental no Recurso Especial nº 505.407-GO (BRASIL, 2004); Agravo

---

<sup>14</sup> V. arts. 49, §3º, e 85 da Lei nº 11.101(BRASIL, 2005).

<sup>15</sup> Nessa situação, interessante ressaltar que ainda que o credor se habilite no processo falimentar, pode ser que ele não obtenha a satisfação do seu crédito: “[...] posto que tenha preferência para receber o pagamento com o valor obtido pela alienação da coisa, corre o risco de ser preterido no rateio dos haveres do falido em razão da propriedade conferida pela lei a outros créditos” (OLIVA, 2014, p.44).

Regimental no Recurso Especial nº 561.807-GO (BRASIL, 2004); Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 187.940-SP (BRASIL, 2004); Recurso Especial nº 498.862-GO (BRASIL, 2004) e Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 415.667-SP (BRASIL, 2004).

A questão, em síntese, versava sobre a falta de repasse dos pagamentos aos financiadores da incorporação. A jurisprudência se posicionou no sentido de proteger os adquirentes de bens imóveis, de modo que o entendimento se consubstanciou no Enunciado nº 308 da súmula do Superior Tribunal de Justiça (BRASIL, 2005):

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel.

Sem realizar juízo de valor sobre o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça, é interessante pontuar que tal controvérsia dificilmente ocorreria no caso de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. Isso porque, no negócio fiduciário, o vínculo, é, em regra, celebrado diretamente pelos compradores, de modo que não seria possível arguir futuramente a ineficácia do contrato, como ocorreu nos precedentes citados (ROSEVALD; FARIAS, 2017).

Ressalta-se, contudo, que as vantagens descritas estão sendo gradativamente esvaziadas por um processo crescente de exceções criadas judicialmente. Pois, apesar da legislação conceder os direitos e prerrogativas já mencionados ao credor fiduciário, na prática, o Poder Judiciário tem adotado uma postura um tanto quanto restritiva em relação a prevalência desses direitos.

A exemplo disso, cita-se o Conflito de Competência nº 110.392-SP (BRASIL, 2010), de Relatoria do Ministro Raul Araújo, que seguiu o entendimento de que o direito do credor fiduciário de não ter seu crédito submetido aos efeitos da recuperação judicial deve ser mitigado quando contraposto a função social da empresa. Assim, caso o juiz responsável pelo processo de recuperação judicial entenda que o bem é essencial à atividade do devedor, deverá o bem permanecer na posse desse, até que seja possível recuperar a empresa.

Ressalta-se aqui a necessidade de um juízo pautado em parâmetros objetivos acerca da possibilidade da sociedade empresária vir, de fato, a cumprir a sua função social, nos termos do artigo 47, da Lei 11.101 (BRASIL, 2005), e não uma suspensão imediata da execução do crédito do fiduciário, que sequer deveria ser submetido ao plano de recuperação segundo a legislação pátria.

Percebe-se que, comumente, o arcabouço legislativo que regula as ações de execução, assim como a segurança jurídica têm sido colocados em segundo plano para que se priorize, nas palavras do Ministro João Otávio de Noronha em seu voto dissidente no conflito de competência ora analisado, “uma justiça hollywoodiana”.

Interpreta-se aqui a expressão utilizada pelo referido Ministro como uma justiça pautada em uma proteção ilimitada dos interesses sociais, que tem sido realizada pelo Judiciário sem a utilização de parâmetros concretos, e muitas vezes, em detrimento das normas previstas pelo legislador.

Inclusive, em seu voto, o Ministro João Otávio de Noronha faz uma colocação importante acerca da constante interferência na satisfação dos créditos fiduciários, tendo em vista o crescente processo de criação de exceções jurisprudenciais que destoam das diretrizes do processo de execução previsto pelo legislador (BRASIL, 2011):

Só quero chamar a atenção para a posição da Justiça neste momento. Parece-nos que estamos julgando muito bem, com senso de justiça enorme, moderna [...]. Estamos protegendo 150 empregados, mas, no meu entender, sem saber o que estamos provocando do outro lado. Quem está do outro lado? Quem é o fundo de investimento? O fundo não tem personalidade jurídica. O fundo de investimento é um conjunto de aplicadores de pequeno, médio e grande porte, envolve aqueles que acreditam na economia e, que, de certa forma, podem vir a ser penalizados por decisões fundadas na existência de um plano de recuperação judicial aprovado.

A questão se torna ainda mais complexa quando o direito julgado é o do terceiro arrematante, principalmente, no que diz respeito a possibilidade de penhora sobre imóvel hipotecado.

Na penhora de bem hipotecado, ao contrário do que acontece na alienação fiduciária, é plenamente possível que constrição realizada pelo terceiro arrematante recaia diretamente sobre a propriedade do bem, tendo em vista que o bem permanece sobre o domínio do devedor hipotecário (executado), afinal a hipoteca não torna o bem inalienável ou indisponível<sup>16</sup>.

Por exemplo, A, terceiro credor, penhora bem de B, que está hipotecado em favor de C. C será intimado da existência da execução promovida por A em face de B, para que tenha conhecimento da penhora e, em respeito a ordem de preferência, exerça seu direito na alienação judicial ou remissão da hipoteca, de modo que o direito a satisfação do crédito de A está condicionado a existência de saldo, após a satisfação do crédito de C.

---

<sup>16</sup> O devedor hipotecário conserva todos os direitos sobre o imóvel gravado, tendo como óbice, apenas, a prática de atos que desvalorizem, deteriorem ou destruam o bem.

Tal preocupação ilustra o complexo concurso de preferências estabelecido entre os credores que penhoram os mesmos bens. Como demonstrado, dificilmente o credor hipotecário, bem como os demais credores que estão abaixo desse na ordem de preferência conseguirão satisfazer seus créditos integralmente por meio da arrematação de um único bem dado em garantia.

A título de ilustração, considere a hipótese de uma execução na qual existem débitos tributários e despesas condominiais, além do crédito hipotecário e do crédito quirografário a serem pagos. Nesse caso, a dívida garantida por hipoteca seria a terceira na ordem de pagamento, uma vez que os créditos tributários e as despesas condominiais possuem preferência, restando ao credor quirografário, último na ordem de pagamento, apenas torcer que o saldo proveniente da arrematação seja suficiente para pagar todos os credores que tem preferência sobre o seu crédito, e satisfazer, também, a sua pretensão.

De outro modo, tratando-se de penhora em execução de interesse de terceiros sobre bem dado em garantia em alienação fiduciária de bem imóvel, a penhora recairá sobre o direito real de aquisição do domínio por parte do devedor fiduciante<sup>17</sup>, e não sobre o bem, como ocorre no caso da hipoteca.

Nesse ponto, é importante compreender como funciona a penhora do direito do devedor fiduciante, para que seja possível analisar as vantagens dessa penhora para o terceiro arrematante e para o credor fiduciário, tendo em vista que o procedimento de penhora e de alienação forçada desse direito real não são inteiramente conhecidos pela jurisprudência.

Como já mencionado neste artigo a possibilidade da constrição processual sobre a posição contratual do devedor fiduciante é inegável, já que carrega uma expressão econômica passível de expropriação com o intuito de satisfazer outros credores. Nessa esteira, por possuir um conteúdo patrimonial mensurável, o direito do devedor fiduciante encontra-se no rol do artigo 835, do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

Sob a ótica de satisfação do crédito do terceiro arrematante, quanto menor o saldo da dívida, isto é, quanto menor for o número de parcelas restantes para a quitação do negócio fiduciário, maior o valor da posição contratual do fiduciante. Isso pois, será mais fácil para o terceiro arrematante, que busca sub-rogar-se no direito do fiduciante, obter a reversão da propriedade imobiliária em seu favor.

---

<sup>17</sup>Conforme elucidado no tópico 1: “Alguns Aspectos da Alienação Fiduciária em Garantia no Âmbito da Execução”.

Importante frisar que o direito sobre o qual recai a penhora realizada pelo terceiro arrematante é o direito real de aquisição de domínio, atribuído ao devedor fiduciante na contratação da garantia fiduciária<sup>18</sup> (CHALHUB, 2017).

No que diz respeito ao procedimento de penhora do direito do fiduciante e seus efeitos no contrato de alienação fiduciária em garantia, transcreve-se o entendimento de Melhim Namem Chalhub (2007, p.99):

Com efeito, na medida em que a aquisição definitiva do direito de propriedade, por parte do devedor-fiduciante, é condicionada ao pagamento da dívida, que em geral se faz parceladamente, a apuração do valor econômico do direito aquisitivo penhorável deve levar em conta, entre outros aspectos peculiares, de acordo com as circunstâncias, o valor de mercado do bem, descontado do valor do saldo devedor e encargos contratuais. Indo à hasta pública os direitos aquisitivos penhorados, o arrematante ficará sub-rogado nos direitos e obrigações do devedor-fiduciante, devendo, portanto, resgatar o saldo da dívida para obter a propriedade plena do bem.

Caso sobrevenha a arrematação desse direito, isto é, da posição que o devedor possuía no contrato, o arrematante assumirá a condição de fiduciante nos créditos decorrentes dos pagamentos anteriormente feitos, bem como na obrigação de honrar o saldo da dívida.

Importante salientar ainda, que, apesar do terceiro arrematante sub-rogar-se no lugar do fiduciante, a penhora realizada não implica em nenhuma alteração no direito do credor fiduciário. Isso porque não se trata de alteração objetiva no contrato de alienação fiduciária em garantia, mas mera substituição do devedor fiduciante pelo arrematante a partir do registro da penhora na matrícula do imóvel.

Para esses casos a jurisprudência dos tribunais<sup>19</sup> tem trilhado pelo mesmo caminho da doutrina majoritária<sup>20</sup>, qual seja, optar pela constrição dos direitos do devedor fiduciante, nos moldes da sub-rogação do terceiro arrematante. Semelhante ao que já ocorre com os direitos sobre os bens móveis e veículos automotores dados em alienação fiduciária em garantia, dispensando inclusive a anuência do credor fiduciário.

Sobre o tema, segue trecho da ementa do Recurso Especial nº 1.703.548-AP (BRASIL, 2019), de relatoria do Ministro Francisco Falcão:

---

<sup>18</sup>“[...] isto é, o direito que tem o devedor-fiduciante de ser investido na propriedade plena do bem ao concluir o pagamento da dívida que o onera. Assim, cogitando-se de penhorar os direitos do devedor-fiduciante, o objeto da penhora não será a propriedade que ele ainda não tem, mas tão somente os direitos aquisitivos” (CHALHUB, 2007, p.98).

<sup>19</sup>Que tem como principais precedentes: Recurso Especial nº 1.697.645/MG (BRASIL, 2018); Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 644.018/SP (BRASIL, 2016) e Recurso Especial nº 901.906/DF (BRASIL, 2010).

<sup>20</sup> Como defendido por: Melhim Namem Chalhub (2017); Milena Donato Oliva (2014) e Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2017). Em sentido contrário, entendendo que na hipótese de constrição dos direitos do fiduciante, o arrematante desse direito não assume, automaticamente, a posição que do fiduciante no contrato: Mauro Antônio Rocha (2018).



O feito decorre de agravo de instrumento interposto contra a decisão que indeferiu o pedido de penhora sobre os direitos de um contrato de alienação fiduciária [...], sob o fundamento de que seria necessária a anuência do credor fiduciário. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no sentido da viabilidade da penhora de direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem oriundo de contrato de alienação, não sendo requisito da constrição a anuência do credor fiduciário, uma vez que a referida penhora não prejudica o credor fiduciário, que poderá ser substituído pelo arrematante que assume todas as responsabilidades para consolidar a propriedade plena do bem alienado.

Assim, mesmo havendo penhora ou indisponibilidade na matrícula de imóvel alienado fiduciariamente, o crédito do proprietário-fiduciário, bem como a execução da garantia no Registro de Imóveis, continua a vigorar normalmente, sem que haja impedimento para que se inicie o procedimento de intimação para purgação da mora, tampouco a averbação da consolidação da propriedade.

O direito do terceiro arrematante também é resguardado, na medida em que a apropriação da condição de fiduciante para satisfação do crédito é coerente com a regra do processo de execução judicial, pela qual se admite a liquidação da dívida mediante adjudicação, pelo credor exequente, do direito penhorado.

Salienta-se que se o valor do seu crédito for inferior ao do direito penhorado, o terceiro arrematante não precisará depositar a diferença, e, se superior, prosseguirá a execução mediante penhora de outros bens do devedor.

Isso devido ao fato de que no procedimento da alienação fiduciária, nos termos do art. 27, §5º, da Lei nº 9.514 (BRASIL, 1997), o devedor fica exonerado do pagamento do saldo remanescente, vedado ao credor cobrar o saldo da dívida, de modo que o mesmo se aplica ao arrematante quando na condição de fiduciante (CHALHUB, 2007).

## **4 A EXTENSÃO DA PROTEÇÃO DO DIREITO DO BEM DE FAMÍLIA LEGAL AO DIREITO DO DEVEDOR FIDUCIANTE**

### **4.1 Análise Crítica do Recurso Especial nº 1.677.079/SP**

Em outubro de 2018, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu, unanimemente, em dar provimento ao Recurso Especial nº 1.677.079-SP (BRASIL, 2018), pela extensão da proteção do bem de família legal (impenhorabilidade) aos direitos do devedor fiduciante, nos termos do voto do Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva.

No citado recurso, os ministros se pronunciaram acerca da controvérsia a definir se os direitos do devedor fiduciante, sobre o imóvel objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia, poderiam receber a proteção da impenhorabilidade do bem de família legal em execução de título executivo extrajudicial, naquele caso, tratava-se da execução de sete cheques nominais.

Para entender o contexto no qual foi requerida a extensão da proteção do bem de família legal, faz-se necessário analisar algumas questões levantadas tanto pelo juízo a quo, bem como questões trazidas pelo ministro relator. Desse modo, será feito um breve relato do andamento processual, ressaltando apenas o que é relevante para a presente análise.

Primeiramente, cumpre salientar que os autos principais tratavam de ação de execução de título extrajudicial, na qual foi realizada a penhora sobre os direitos do fiduciante (ora devedor dos já mencionados títulos de crédito).

Naqueles autos, o executado opôs exceção de pré executividade alegando a impossibilidade da penhora sobre os direitos que se amoldam ao bem de família legal, referindo-se aos direitos do devedor fiduciante, em específico, ao direito de posse.

O magistrado de primeiro grau rejeitou a impugnação, determinando o prosseguimento da execução. Em face dessa decisão, o executado interpôs agravo de instrumento, que também teve seu provimento negado pelo tribunal.

Segue excerto da decisão que indeferiu o recurso (BRASIL, 2015):

De fato, a alienação fiduciária transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa, tornando o adquirente devedor um mero depositário e possuidor direto. Em outras palavras, significa dizer que, com a celebração do contrato de alienação fiduciária, ocorre a transferência da propriedade do bem ao credor fiduciário até a liquidação da dívida, sem a qual o devedor fiduciante exerce somente a posse, uso, gozo e fruição do imóvel. No caso sub judice, tem-se que, no curso da execução, foram penhorados os direitos que o agravante possui sobre o imóvel indicado no processo de origem, vez que, conforme se verifica da matrícula do bem, se encontra ele alienado fiduciariamente ao Banco ABN Amro (fls. 37 destes). Assim, a penhora não recaiu sobre a propriedade do imóvel, mas tão somente sobre os direitos

obrigacionais que o agravante possui sobre ele, remanescendo assegurado o domínio, ao credor, relativamente ao bem alienado. Lembre-se que o inciso XI do artigo 655 do Código de Processo Civil autoriza a penhora sobre direitos. [...] no mais, inadequada qualquer alegação, neste momento, de impenhorabilidade amparada na Lei nº 8009/90. Ora, a propriedade (direito real) do bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Mas seus direitos pessoais, decorrentes das parcelas até então pagas, pode sofrer a constrição. E não estão tais referidos direitos obrigacionais abrangidos pela legislação invocada (Lei nº 8009/ 90), que trata da impenhorabilidade de bens (e não de direitos) de família.

Já em sede de recurso especial, o recorrente alegou, em síntese, que seus direitos enquanto devedor fiduciante não poderiam ser penhorados, por possuírem a condição de bem de família legal.

Ponderou ainda que celebrou o contrato de alienação fiduciária justamente com o intuito de consolidar a propriedade fiduciária em seu favor, de modo que seria desarrazoado admitir a penhora sobre direitos correlatos à aquisição do domínio do imóvel no qual reside, conquanto que a restrição aos direitos constantes no contrato de alienação fiduciária sequer consta no rol de exceção do art. 3º, da Lei 8.009/90, que dispõe acerca do bem de família legal.

Aduziu, por fim, que: “apesar de ser depositário e ter a sua posse direta, trata-se de sua única morada, de modo que não é bem hábil para garantir a presente execução”.

Em seu voto o ministro relator teceu algumas considerações sobre o argumento da impossibilidade de penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária em garantia trazido pelo recorrente.

Primeiramente, reafirmou o entendimento assentado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, já mencionado neste artigo, no sentido da impossibilidade de penhora sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária realizada no interesse de terceiros, por se tratar de propriedade que não integra o patrimônio do devedor fiduciante.

Ressaltou, contudo, a permissão da constrição dos direitos provenientes do contrato de alienação fiduciária em garantia, citando, dentre outros julgados, um trecho do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 644.018-SP (BRASIL, 2016):

Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Após, salientou que a hipótese daquele caso se distinguia dos demais casos já apreciados pela Corte Superior, uma vez que o que estava sendo discutido não era a possibilidade de constrição do direito do devedor fiduciante, mas sim a possibilidade, ou não, de se conferir a proteção dada ao bem de família legal ao direito do devedor fiduciante.

Nesse sentido, utilizou-se da doutrina e da jurisprudência para elucidar que a Lei nº 8.009 (BRASIL, 1990), que dispõe sobre o bem de família legal, não visa apenas proteger a propriedade, mas também a posse da família sobre o imóvel utilizado para a sua moradia.

Colaciona-se aqui o entendimento de Marcione Pereira dos Santos, um dos doutrinadores citados pelo relator (SANTOS, 2003, p.191 *apud* BRASIL, 2018, p.07):

*In casu*, deve prevalecer a interpretação que melhor atenda ao objetivo da legislação em questão, qual seja, o resguardo da moradia onde reside o conjunto familiar, independentemente da natureza do título da ocupação, se propriedade ou posse, pois o benefício patrimonial daí decorrente é mera consequência, e não sua finalidade precípua.

O ministro lembrou ainda, que aquela Corte já se posicionou no sentido da proteção do bem de família legal (impenhorabilidade) abranger também o imóvel em fase de aquisição. Como na hipótese dos direitos pertencentes ao compromisso de compra e venda de imóvel, cujo precedente principal é o Agravo Regimental no Recurso Especial nº 512.011-SP (BRASIL, 2011), também já mencionado neste artigo.

Concluiu que, tratando-se de execução com fulcro em outro tipo de dívida que não o da obrigação principal, isto é, alheio à aquisição da habitação, não poderia admitir-se a penhora do direito de posse advindo do contrato celebrado com o objetivo de transmissão de propriedade, advindo do contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.

Seguindo essa linha de raciocínio, o ministro relator entendeu que “havendo a expectativa da aquisição do domínio, deve prevalecer a regra da impenhorabilidade” (BRASIL, 2018, p.08), determinando que os autos fossem remetidos ao tribunal de origem para que fosse analisada a existência, ou não, dos demais requisitos legais para o reconhecimento do imóvel enquanto bem de família legal, nos termos da Lei nº 8.009 (BRASIL, 1990).

Ocorre que, a questão colocada neste julgado é muito mais ampla que reconhecer, ou não, a extensão da proteção do bem de família legal ao direito do devedor fiduciante, uma vez que, na prática, tal extensão importa, pelo menos de acordo com o entendimento da doutrina majoritária acerca da penhora do direito do devedor fiduciante, em cerceamento do direito do credor, instrumentalizado nos meios de satisfação de crédito no processo executivo.

Assim, enquanto de um lado tem-se a necessidade de proteger a posse do fiduciante, cujo imóvel dado em garantia lhe serve de residência, com propósitos eminentemente sociais tutelados pela Lei do Bem de Família Legal (BRASIL, 1990), de outro, não se pode olvidar a imprescindibilidade de garantir uma execução equilibrada, bem como a eficácia da previsão do artigo 835, XII, do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), que é claro ao dispor a possibilidade da penhora dos direitos do fiduciante.

A decisão do Superior Tribunal de Justiça ora analisada pode se tornar um precedente significativo no mercado imobiliário, tendo em vista que credores que busquem satisfazer seu crédito por meio da prerrogativa da penhora dos direitos do devedor fiduciante, não mais lograrão êxito, ainda que exista previsão para tanto no Código de Processo Civil (BRASIL, 2015).

De fato, nos moldes do entendimento doutrinário majoritário, conforme já explicitado neste artigo, a penhora dos direitos do fiduciante implicaria, necessariamente, na perda da posse do executado, uma vez que o arrematante o substituiria no contrato fiduciário.

Nesse contexto, compreensível que a Corte Superior se posicione no sentido de resguardar a posse da família, quando levada a decidir entre a preservação da moradia do fiduciante, e a possível aquisição da propriedade por parte dele, e a satisfação do crédito do terceiro arrematante.

É possível, contudo, que se questione: a penhora do direito do devedor fiduciante sempre resultará na perda automática do seu direito de posse?

No entendimento da doutrina majoritária, da qual são expoentes Melhim Namen Chalhub (2017) e Milena Donato Oliva (2014), *sim*. Afinal, não é possível que o arrematante se sub-rogue nos direitos do fiduciante, sem se sub-rogar também no direito de posse sobre o imóvel fiduciário, haja vista que quando sua penhora é deferida e a sua averbação é realizada em cartório, o arrematante assume imediatamente o lugar do fiduciante no contrato.

Entretanto, existe posicionamento doutrinário no sentido de que a penhora dos direitos do fiduciante não importa na assunção automática da posição que o devedor assumia no contrato pelo arrematante, e, conseqüentemente, não resultaria na perda imediata da posse do fiduciante (ROCHA, 2018).

Tal posicionamento busca estabelecer o tão necessário equilíbrio nas execuções judiciais pátrias, tendo em vista que é possível, ao menos no caso da alienação fiduciária de bem dado em garantia, que tanto o direito de posse do devedor, quanto o direito de obter a satisfação do crédito do credor sejam resguardados, ainda que existam algumas desvantagens para ambos.

Nessa ótica, o direito real de aquisição seria apenas um dos direitos deferidos ao fiduciante, de modo que, na hipótese do fiduciante adimplir as obrigações contratuais assumidas no negócio fiduciário esse consolidaria a propriedade do imóvel dado em garantia, e não teria resguardado apenas o seu direito à posse direta do bem.

Desse modo, a penhora poderia recair sobre qualquer um dos demais direitos do fiduciante, sendo mais comum que recaia sobre o direito de aquisição referente ao valor

excedente no caso de venda forçada da propriedade fiduciária, desdobramento do inadimplemento do fiduciante em face da obrigação principal: o contrato de alienação fiduciária em garantia.

Nessa linha de raciocínio, não há porque presumir que a penhora realizada por um terceiro interferiria diretamente na relação contratual firmada entre fiduciante e fiduciário, de modo que o terceiro arrematante só se sub-rogaria na posição do fiduciante no contrato caso o fiduciante optasse por ceder a sua posição contratual.

É importante separar aqui o instituto da penhora da obrigação avençada entre fiduciante e fiduciário. A penhora tem como intuito principal a satisfação do crédito por meio de uma pretensão restitutória, garantindo que os direitos do credor possam ser exercidos em uma eventual arrematação do bem.

Assim, no caso do inadimplemento do fiduciante, surgirá não só a pretensão do credor fiduciário de receber seu crédito mediante o leilão da propriedade, mas também a possibilidade de eficácia da pretensão do terceiro arrematante de satisfazer seu direito aquisitivo, obtido pela penhora do direito do fiduciante, mediante eventual excedente pecuniário na arrematação do imóvel dado em garantia.

Em consonância com esse entendimento, cita-se Mauro Antônio Rocha (2018, p. 469):

Ocorre que a penhora do direito real de aquisição abrange, vale dizer, somente seu conteúdo jurídico e econômico – não promovendo qualquer alteração nos negócios jurídicos antecedentes e vigentes e, tampouco, alcança a posse direta do imóvel –, de forma que eventual arrematação concederá ao arrematante apenas direitos a serem exercidos no tempo e nas condições contratuais e legais. Dessa forma, a assunção do débito e a conseqüente substituição do devedor fiduciante pelo arrematante somente ocorrerão se, e quando, o credor fiduciário concordar e dependerá, também, da anuência do próprio fiduciante – cedente das obrigações – que, mesmo com a constrição de seus direitos, não estará obrigado a ceder sua posição contratual.

Salienta-se que, independentemente, da constrição dos direitos do fiduciante, esse não será considerado cedente das obrigações, caso essa não seja a sua opção, mesmo que o fiduciário concorde com a substituição, uma vez que a substituição só ocorrerá mediante a anuência de ambos: credor fiduciário e devedor fiduciante.

Para melhor exemplificar como o terceiro se insere na relação jurídica estabelecida entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário na hipótese de arrematação de direitos reais de aquisição, elenca-se a seguir as responsabilidades de cada uma das partes: o credor fiduciário continuará a ser titular de seus créditos e da propriedade fiduciária do imóvel, podendo consolidá-la extrajudicialmente, nos termos da Lei 9.514 (BRASIL, 1997); o fiduciante, por sua vez, permanecerá obrigado a realizar a liquidação dos débitos assumidos no contrato de

alienação fiduciária em garantia e, no caso de venda forçada, a ele será destinado o valor remanescente aos créditos do credor fiduciário e do terceiro arrematante, e, por fim, ao terceiro arrematante, cabem apenas os direitos que só poderão ser realizados no momento de liquidação da dívida ou no que restar do pagamento do crédito do fiduciário em eventual venda do imóvel em hasta pública.

Nessa esteira, exemplifica Mauro Antônio Rocha (2018, p. 469):

Temos, como exemplo, situações em que, apesar da penhora pelo condomínio dos direitos reais de aquisição para a satisfação de créditos ordinários, o fiduciante – mantido na posse direta – continua pagando as prestações mensais do financiamento imobiliário (com a consequência de reduzir o saldo devedor do contrato e valorizar o direito de aquisição arrematado), além de, muitas vezes, também solver as quotas mensais de contribuição condominial seguintes.

Como a execução do contrato de alienação fiduciária em garantia ocorre extrajudicialmente, será o oficial de registro, portanto, que averbará a penhora e a posterior arrematação do direito, sem que resulte em qualquer modificação na titularidade do imóvel dado em garantia.

Do mesmo modo, o arrematante não poderá ser acionado pelo credor fiduciário em relação ao débito contraído pelo fiduciante, tendo em vista que não assumiu qualquer obrigação contratual em nome daquele.

O que não obsta que o arrematante, caso assim deseje, venha a sub-rogar-se no crédito nos termos previstos pela doutrina majoritária. Para isso, contudo, deverá assumir o débito mediante cessão do devedor acordada com o credor fiduciário.

Realizada a cessão do devedor, a sub-rogação do arrematante implicará na automática sucessão na propriedade fiduciária. Caso essa cessão ocorra após o deferimento da penhora sobre os direitos do fiduciante, ocorrerá a extinção dos direitos de aquisição arrematados, e a consolidação da propriedade por parte do arrematante<sup>21</sup> (ROCHA, 2018).

Perceba-se que durante todo o julgado o ministro relator partiu do pressuposto que o terceiro arrematante estava penhorando o direito de expectativa de domínio, cujo maior expoente seria o direito de posse do fiduciante, utilizando-se do entendimento consolidado no julgado que versa sobre a penhora do direito do promitente comprador, citado como precedente.

Como demonstrado, sob a ótica defendida pela doutrina minoritária, é possível cogitar que os fundamentos invocados na decisão do Superior Tribunal de Justiça não são os únicos

---

<sup>21</sup>Por se tratar de situação atípica e que não guarda previsão legal, o entendimento apresentado é doutrinário, e tem esteio no posicionamento de Mauro Antônio Rocha (2018).

que se amoldam ao caso *sub judice*, e, que, talvez, nem sejam os mais adequados em face das particularidades do instituto da penhora do direito do devedor fiduciante.

Nesse sentido, frisa-se a necessidade de um olhar mais atento do Judiciário aos negócios fiduciários, especialmente, no que diz respeito a sub-rogação automática do arrematante na posição de fiduciante, como defendido por Mauro Antônio Rocha (2018, p. 470):

Cumpre notar, igualmente, que já tivemos a oportunidade de acompanhar na justiça paulista um caso emblemático em que a arrematação de direitos reais de aquisição – tratada com esse viés de assunção automática de posição contratual – resultou em prejuízo milionário ao arrematante em razão da extrema ignorância acerca do instituto – demonstrada por todos os envolvidos, especialmente pelo arrematante e seus advogados, pelo perito avaliador, pelo leiloeiro e, com todo o respeito, pelos magistrados das varas jurisdicional e administrativa especializada em registros públicos.

Em virtude do exposto acima, e mediante o tratamento diferenciado do instituto da penhora dos direitos do fiduciante, vislumbra-se uma possível alternativa à extensão da proteção do bem de família legal, concedida pelo Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista que tal proteção não teria razão de ser, já que a penhora dos direitos do devedor fiduciante não mais resultaria no perdimento da posse sobre o imóvel dado em garantia.

Desse modo, o devedor fiduciante perderia a sua posse somente caso não cumprisse com a obrigação a qual está vinculado por meio do contrato de alienação fiduciária em garantia. Ressalta-se que apenas na hipótese de inadimplemento do fiduciante o terceiro arrematante poderá satisfazer o seu crédito por meio do exercício dos direitos adquiridos na penhora dos direitos do fiduciante.

Isso porque, nas palavras de Mauro Antônio Rocha (2018, p. 470):

[...] uma possível arrematação desvinculada da sub-rogação da posição do fiduciante proporcionará ao arrematante a titularidade de direito real de aquisição de valor indeterminado, cujo exercício se fará quando da liquidação da dívida, pela via normal – em concorrência com o fiduciante – ou pela execução extrajudicial no caso de inadimplência que justifique a consolidação da propriedade, limitado ao valor que sobejar.

Nesse sentido, tanto o direito do terceiro arrematante de ter a possibilidade de satisfação do seu crédito, condicionado agora ao inadimplemento da obrigação fiduciária, quanto o direito do devedor fiduciante de continuar exercendo a sua posse e poder consolidar a propriedade do imóvel por meio do adimplemento das parcelas avençadas, seriam resguardados.

Cuida-se, enfim, de uma alternativa que reflete a possibilidade da manutenção da penhora do direito do devedor fiduciante, bem como resguarda a posse do fiduciante em face da execução de terceiros credores, com alicerce em um processo executivo que, de fato, pautou-



se na satisfação do crédito, sem dissociar-se, contudo, do princípio de menor onerosidade do devedor.

Outrossim, levando em consideração as particularidades do caso concreto e a necessidade de se resguardar a eficácia do negócio fiduciário firmado entre as partes, aplicar o instituto da penhora dos direitos do fiduciante com base no entendimento da doutrina minoritária poderia apresentar vantagens para ambos, devedor fiduciante e credor arrematante, sem qualquer prejuízo ao crédito do fiduciário.

#### **4.2 Novos contornos da extensão da proteção do bem de família legal: Julgamento do Recurso Especial nº 1.559.348-DF**

Em 18 de junho de 2019, com o julgamento do Recurso Especial nº 1.559.348-DF (BRASIL, 2019), pela quarta turma do Superior Tribunal de Justiça, a discussão acerca da extensão da proteção do bem de família legal no âmbito da alienação fiduciária ganhou novos contornos<sup>22</sup>.

Isso porque a citada turma fixou precedente em controvérsia acerca da extensão da proteção do bem de família legal no contrato de alienação fiduciária em garantia, em específico, no que diz respeito a consolidação de propriedade de imóvel, considerado bem de família legal, que foi dado voluntariamente em garantia de alienação fiduciária, realizada em contrato de empréstimo com banco.

Em maio de 2019, a terceira turma do Superior Tribunal de Justiça já havia negado o recurso de devedor que teria colocado sua casa como garantia fiduciária e depois pleiteou o reconhecimento de impenhorabilidade em virtude da proteção legal conferida ao bem de família legal<sup>23</sup>.

Assim, com a decisão do Recurso Especial nº 1.559.348-DF (BRASIL, 2019), as duas turmas de Direito Privado passam a ter o mesmo entendimento em relação a impenhorabilidade não prevalecer sobre a alienação fiduciária, o que permite inferir que a tese da extensão da proteção do bem de família legal nos contratos de alienação fiduciária em garantia tem sido relativizada pela própria Corte Superior.

---

<sup>22</sup>Em 21/06/2019, o Acórdão do REsp nº 1.559.348-DF (BRASIL, 2019) ainda não havia sido disponibilizado no *site* do Superior Tribunal de Justiça para consulta pública, de modo que neste tópico faz-se alusão apenas as informações acerca do julgado obtidas pela notícia publicada no *site* “Migalhas”, cujo título é “STJ: Impenhorabilidade do bem de família não prevalece em alienação fiduciária” (link nas referências).

<sup>23</sup>Recurso Especial nº 1.560.562/SC (BRASIL, 2018).

Nessa esteira, algumas questões colocadas pelo Ministro Relator, Luis Felipe Salomão no julgado do Recurso Especial nº 1.559.348 (BRASIL, 2019), merecem ser destacadas. Por exemplo, o fato da jurisprudência da Corte não tolerar a utilização abusiva da garantia de proteção do bem de família legal, afastando-a se verificado que o benefício foi exercido por meio de violação do princípio da boa-fé objetiva. Essa violação é ilustrada no julgado pelo fato das recorrentes terem ofertado voluntariamente o imóvel, com pleno conhecimento das cláusulas do negócio e das possíveis consequências de eventual inadimplemento.

Não é a primeira vez que um Ministro Relator prestigia a autonomia da vontade manifestada livremente por pessoas capazes, afastando assim a intangibilidade do bem imóvel, que serve de moradia por parte dos executados. Esse posicionamento já havia sido utilizado pela Corte no julgamento do Recurso Especial nº 1.575.243-DF (BRASIL, 2018), no qual a Ministra Relatora Nancy Andriighi destacou que é possível afastar a norma protetiva do bem de família “que não pode conviver, tolerar e premiar a atuação dos devedores em desconformidade com o cânone da boa-fé objetiva” (BRASIL, 2018, p.03).

Ressalta-se aqui também uma das colocações feitas pelo presidente da quarta turma, o Ministro Antônio Carlos, em relação ao argumento trazido pela recorrente, de que o bem sequer poderia ter sido alienado (BRASIL, 2019):

Na alienação fiduciária, a propriedade é transmitida por ato de disposição da vontade, livremente praticado pelo proprietário do bem. Assim também o seria caso o titular do imóvel desejasse transmiti-lo a terceiros, por meio de contrato de compra e venda. A consolidação em favor do credor no negócio fiduciário é consequência ulterior prevista na legislação de regência.

Importante ressaltar que a decisão não foi unânime, ficaram vencidos no julgamento os ministros Marco Buzzi e Raul Araújo, que o acompanhou, ao firmarem a tese da proteção extensiva ao bem de família, adotada no Recurso Especial nº 1.677.079-SP (BRASIL, 2018), objeto de estudo deste trabalho.

Através de uma leitura atenta, percebe-se que, de fato, ambos os julgados, apesar de tratarem da extensão da proteção do bem de família legal, não se referem especificamente ao direito do devedor fiduciante como faz o Recurso Especial nº 1.677.079-SP (BRASIL, 2018). Isso porque eles uma têm como contexto a situação de devedor que oferece o bem de família legal como garantia por meio do contrato de alienação fiduciária, e posteriormente requer o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel.

Todavia, tais precedentes não deixam de consistir em uma sinalização da adoção de um posicionamento mais comedido, da Corte Superior, ao tratar da extensão da proteção do bem

de família legal nos contratos de alienação fiduciária, o que demonstra a possibilidade de mudança no posicionamento dessa Corte, também, acerca do objeto deste trabalho.

Isso porque a própria jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça vem se posicionando no sentido de flexibilização dessas garantias, por exemplo, defendendo a possibilidade de alienação do bem de família legal e da mitigação da proteção desse. Em vista disso, a probabilidade de que a extensão da proteção do bem de família legal ao direito do fiduciante seja revisitada, por esta Corte, é significativa.

Desse modo, entende-se que o Recurso Especial nº 1.559.348-DF (BRASIL, 2019) reforça o entendimento de que a extensão da proteção de impenhorabilidade, conferida ao bem de família legal, não deve ser atribuída de maneira indiscriminada no âmbito dos contratos de alienação fiduciária.

Seguindo essa linha de raciocínio, o posicionamento recente do Superior Tribunal de Justiça reforça o entendimento, apresentado neste trabalho, acerca da não presunção da necessidade da extensão da proteção do bem de família legal ao direito do devedor fiduciante, bem como a necessidade de análise das peculiaridades da penhora que recai sobre esse direito.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em face do exposto, percebe-se que o instituto jurídico da penhora do direito do devedor fiduciante, bem como os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, apesar de previstos no ordenamento brasileiro, ainda são objeto de controvérsia na sua aplicação.

Por meio de uma análise crítica da decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1.677.079-SP (BRASIL, 2018), foi possível constatar que tais institutos, tradicionalmente modelados pela doutrina e pela jurisprudência pátria, merecem ser revistos, sobretudo, à luz das peculiaridades do negócio fiduciário em face a prática forense.

Nas hipóteses de arrematação do direito do fiduciante por um terceiro interessado, como foi requerido no julgado analisado, o objeto da penhora é o já referido direito expectativo consistente na recuperação da propriedade, que poderá ser exercido uma vez cumprida a condição, qual seja, o inadimplemento do fiduciante e a alienação do bem em hasta pública.

Como demonstrado, é possível que a arrematação desse direito não produza nenhum efeito jurídico em relação à propriedade fiduciária, e, tampouco implique na sub-rogação automática de quaisquer outros direitos e obrigações decorrentes do contrato de alienação fiduciária em garantia.

Nessa linha de raciocínio, nenhum direito à posse é deferido ao arrematante, de modo que os seus direitos aquisitivos somente poderão ser exercidos efetivamente a partir da liquidação da dívida pelo fiduciante ou da consolidação da propriedade pelo fiduciário e, ainda assim, em concorrência com eventual direito do fiduciante.

Essa discussão é necessária para que o Judiciário consiga exercer satisfatoriamente o seu papel constitucional de proporcionar as partes exatamente aquilo que lhes é de direito, optando por um entendimento que se amolde da melhor forma possível aos interesses tutelados no caso concreto, sem qualquer preocupação com a reprodução de modelos decisórios que, por vezes, apenas tangenciam a realidade jurídica analisada.

Como medida eficaz nesse sentido, sustenta-se que a penhora sobre direitos referentes ao imóvel alienado fiduciariamente é uma opção viável, desde que recaia sobre o direito de aquisição do fiduciante no momento de arrematação do bem, ao invés de importar na substituição automática do arrematante pelo fiduciante.

Sob essa ótica, não seria necessário ampliar o âmbito de intervenção da proteção do bem de família legal para resguardar a posse do fiduciante, uma vez que ele só seria destituído de sua posse caso não conseguisse adimplir a obrigação fiduciária.

Especialmente porque, ao optar pela extensão da impenhorabilidade ao direito do devedor fiduciante, a Corte Superior desconsidera que os direitos do devedor fiduciante não só integram o patrimônio do executado, como são um meio efetivo de satisfação dos créditos de eventuais credores (terceiros arrematantes). Além disso, tal providência não acarreta, necessariamente, no prejuízo da perda da posse do fiduciante como foi elucidado.

Há que se distinguir, portanto, a impossibilidade da penhora sobre o direito de posse do fiduciante e sobre os seus demais direitos aquisitivos, a segunda sim perfeitamente possível, cabendo ao judiciário inferir se tal medida, nos termos apresentados, é razoável face às peculiaridades da demanda *sub judice*.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, jul. 1965. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4728.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4728.htm). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, mar. 1990. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm). Acesso em: 28 maio.2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, nov. 1997. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm). Acesso em: 28 maio.2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, ago. 2004. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm). Acesso em: 28 maio.2019.

BRASIL. Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, fev. 2005. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111101.htm). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil, **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, mar. 2015. Disponível em:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Acesso em: 01 jun.2019.

\_\_\_\_\_, Enunciado nº 506 do CJF/STJ, Da **V Jornada de Direito Civil**. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/575/>>. Data de acesso: 30 mai. 2019.

\_\_\_\_\_, Enunciado nº 511 do CJF/STJ, Da **V Jornada de Direito Civil**. Disponível em: <[https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/580](https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/580/)>. Data de acesso: 01 jun. 2019.

\_\_\_\_\_, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2194300-06.2015.8.26.0000, Relator: Magistrado Jonize Sacchi de Oliveira, julgamento em 25/09/2015. Publicado no DJ em 06/10/2015. Disponível em: <[https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.foro=990&processo.codigo=RI002ZAI0000&uuidCaptcha=sajcaptcha\\_9c61dfa3bf8542a3b8bc25b8183f64ac#](https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/show.do?processo.foro=990&processo.codigo=RI002ZAI0000&uuidCaptcha=sajcaptcha_9c61dfa3bf8542a3b8bc25b8183f64ac#)>. Data de acesso: 15 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.559.348-DF, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, julgamento em 18/06/2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/>. Data de acesso: 22 junho. 2019.

\_\_\_\_\_. Recurso Especial nº 1.703.548/AP, Relator: Ministro Francisco Falcão, julgamento em 09/05/2019. Publicado no DJ em 14/05/2019. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1822693&num\\_registro=201702642434&data=20190514&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1822693&num_registro=201702642434&data=20190514&formato=PDF). Data de acesso: 12 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.560.562/SC, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgamento em 02/04/2019. Publicado no DJ em 04/04/2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1>

807304&num\_registro=201502547087&data=20190404&formato=PDF. Data de acesso: 12 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. Recurso Especial nº 1.677.079-SP, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, julgamento em 25/09/2018. Publicado no DJ em 01/10/2018. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1756857&num\\_registro=201700265385&data=20181001&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1756857&num_registro=201700265385&data=20181001&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.646.249/RO, Relator: Ministro Herman Benjamin, julgamento em 03/04/2018. Publicado no DJ em 24/05/18. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1694119&num\\_registro=201603349636&data=20180524&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1694119&num_registro=201603349636&data=20180524&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Recurso Especial nº 1.575.243/DF, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgamento em 22/03/2018. Publicado no DJ em 02/04/2018. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1715908&num\\_registro=201500936163&data=20180528&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1715908&num_registro=201500936163&data=20180528&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 644.018/SP, Relatora: Ministra Isabel Galotti, julgamento em 02/06/2016. Publicado no DJ em 10/06/2016. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1516213&num\\_registro=201403448649&data=20160610&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1516213&num_registro=201403448649&data=20160610&formato=PDF). Data de acesso: 12 de junho de 2019.

\_\_\_\_\_. Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.55.9131/RS, Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, julgamento em 15/12/2015. Publicado no DJ em 03/02/2016. Disponível



em:

[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1476292&num\\_registro=201502451129&data=20160203&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1476292&num_registro=201502451129&data=20160203&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Agravo Regimental no Recurso Especial nº 1.459.609/RS, Relator: Ministro Og Fernandes, julgamento em 11/11/2014. Publicado no DJ em 04/12/2014. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1364327&num\\_registro=201401388069&data=20141204&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1364327&num_registro=201401388069&data=20141204&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Recurso Especial nº 1.171.341/DF, Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti, julgamento em 06/12/2011. Publicado no DJ em 14/12/2011. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1110999&num\\_registro=200902438503&data=20111214&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1110999&num_registro=200902438503&data=20111214&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Agravo Regimental no Recurso Especial nº 512.011/SP, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, julgamento em 17/03/2011. Publicado no DJ em 23/03/2011. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1044965&num\\_registro=200300148178&data=20110323&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1044965&num_registro=200300148178&data=20110323&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Conflito de Competência nº 110.392-SP, Relator: Ministro Raúl Araújo, julgamento em 24/11/2010. Publicado no DJ em 22/03/2011. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1025387&num\\_registro=201000250712&data=20110322&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1025387&num_registro=201000250712&data=20110322&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Recurso Especial nº 910.207/MG, Relator: Ministro Castro Meira, julgamento em 09/10/2007. Publicado no DJ em 25/10/2007. Disponível em:

[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=727904&num\\_registro=200602736428&data=20071025&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=727904&num_registro=200602736428&data=20071025&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Recurso Especial nº 679.821/DF, Relator: Ministro Felix Fischer, julgamento em 23/11/2004. Publicado no DJ em 17/12/2004. Disponível em:

[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=515838&num\\_registro=200401112431&data=20041217&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=515838&num_registro=200401112431&data=20041217&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Agravo nº 522.731-GO, Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, julgamento em 14/09/2004. Publicado no DJ em 17/12/2004. Disponível em:

[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=1286764&num\\_registro=200300868367&data=20040622&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&sequencial=1286764&num_registro=200300868367&data=20040622&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 187.940-SP, Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, julgamento em 22/09/2004. Publicado no DJ em 29/11/2004. Disponível em:

[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=500396&num\\_registro=199901123119&data=20041129&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=500396&num_registro=199901123119&data=20041129&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Agravo Regimental no Recurso Especial nº 505.407-GO, Relator: Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, julgamento em 05/08/2004. Publicado no DJ em 04/10/2004. Disponível em:

[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=487895&num\\_registro=200300101211&data=20041004&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=487895&num_registro=200300101211&data=20041004&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Embargos de Divergência no Recurso Especial nº 415.667-SP, Relator: Ministro Castro Filho, julgamento em 26/05/2004. Publicado no DJ em 21/06/2004. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=478441&num\\_registro=200301722700&data=20040621&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=478441&num_registro=200301722700&data=20040621&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Agravo Regimental no Recurso Especial nº 561.807-GO, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, julgamento em 23/03/2004. Publicado no DJ em 19/04/2004. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=463881&num\\_registro=200301290424&data=20040419&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=463881&num_registro=200301290424&data=20040419&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Recurso Especial nº 498.862-GO, Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, julgamento em 02/12/2003. Publicado no DJ em 01/03/2004. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=445576&num\\_registro=200300175543&data=20040301&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=445576&num_registro=200300175543&data=20040301&formato=PDF). Data de acesso: 28 maio. 2019.

\_\_\_\_\_. Súmula nº 308. A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_24\\_capSumula308.pdf](https://ww2.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_24_capSumula308.pdf). Data de acesso: 28 maio. 2019.

CHALHUB, Melhim Namem. Alienação fiduciária: Negócio fiduciário. 5. ed. rev., atual. e ampl. 2019. Rio de Janeiro: Forense, 2017. [S.l.]: **E-books Minha Biblioteca**. Disponível em: <https://siga.ufjf.br/>. Data de acesso: 28 mai. 2019, 16:23:35.

\_\_\_\_\_. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. Aspectos da Formação. Execução e Extinção do Contrato. **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 63/2007. p. 82 – 111. Jul - Dez/2007 DTR\2007\908.

DIDIER JR., Fredie. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. 8 Ed. Salvador, JusPodivm, 2018.

DINIZ, Maria Helena, **Curso de Direito Civil**, 4º vol, 8ª ed., 1993, Saraiva.

DUARTE, Fellipe Simões. Entenda o procedimento da alienação fiduciária de imóvel após a Lei 13.465/17. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 5282, 17 dez. 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/62419>. Data de acesso: 29 mai. 2019, 15:34:14.

GUEDES, Gisela Sampaio da Cruz; TERRA, Aline de Miranda Valverde. Alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: possíveis soluções para as deficiências e insuficiências da disciplina legal. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 4, n.1, 2015. Disponível em: <http://civilistica.com/alienacaofiduciaria-em-garantia-de-bens-imoveis/>. Data de acesso: 28 maio. 2019.

LIMA, Marcelo Chiavassa de Mello Paula. Breves considerações sobre a importância da alienação fiduciária em garantia e a necessidade de uma nova interpretação do pacto comissório. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 3, n. 1, jan.-jun./2014. Disponível em: <http://civilistica.com/brevesconsideracoes-sobre-a-importancia-da-alienacao-fiduciaria-em-garantia/>. Data de acesso: 30 mai. 2019.

MACHADO, Sylvio Marcondes. Financiamento direto com alienação fiduciária em garantia. **Revista da Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo**, v. 72, n. 1, p. 93-108, 1 jan. 1977.

MIGALHAS. STJ: Impenhorabilidade do bem de família não prevalece em alienação fiduciária. 18 jun. 2019. **Site de Notícias Jurídicas Migalhas**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI304721,81042-STJ+Impenhorabilidade+do+bem+de+familia+nao+prevalece+em+alienacao>. Acesso em: 19 jun. 2019, 19:35:09.

OLIVA, Milena Donato. **Do negócio fiduciário à fidúcia**. São Paulo: Atlas, 2014.

PACHI, Eduardo. Aspectos Práticos: utilizar alienação fiduciária ou hipoteca?. **Revista de Direito Bancário e do Mercado de Capitais**. Vol. 61/2013. p. 117 – 130. Jul - Set/2013 DTR\2013\8468.

RENTERÍA, Pablo; OLIVA, Milena Donato. Fidúcia: a importância da incorporação dos efeitos do trust no direito brasileiro. **Revista Trimestral de Direito Civil**, Rio de Janeiro, Padma, vol. 48, 2011.

ROCHA, Mauro Antônio. Alienação Fiduciária de Bem Imóvel. Do direito real de aquisição como objeto de garantia e de penhora em execução de interesse de terceiros. **Revista de Direito Imobiliário**. Vol. 84/2018. p. 463 – 478. Jan - Jun/2018 DTR\2018\14314.

ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 13 ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

TOLENTINO, Delyana Vidigal. Penhora de direitos do devedor-fiduciante para garantia da execução. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, a. 13, n. 1770, 2008. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/11208>. Data de acesso: 28 maio. 2019, 15:50:27.