



**SECOVI SP**  
*O SINDICATO DA HABITAÇÃO*  
Desde 1946

**ALIENAÇÃO  
FIDUCIÁRIA NA  
COMERCIALIZAÇÃO  
DE LOTES**

**MARCELO MANHÃES  
DE ALMEIDA**

**Definição legal:** “A alienação fiduciária regulada por esta lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel do imóvel.”

**(caput do art. 22 da lei 9514/97)**

## **Características:**

**Garantia real para satisfação de crédito que**

- incide sobre qualquer imóvel (§ 1º, art 22)**
- transfere a propriedade “resolúvel” (art. 22)**
- opera-se mediante registro (art. 23)**
- é acessória a um contrato principal**
- não é privativa das entidade do SFI (§ 1º, art. 22)**

## **Procedimento de instituição da Alienação Fiduciária**

**Vendedor** → **Comprador**

**Contrato definitivo de venda e compra, quitado com a subsequente confissão de dívida. Recolhimento de ITBI.**

**Comprador** → **Vendedor**

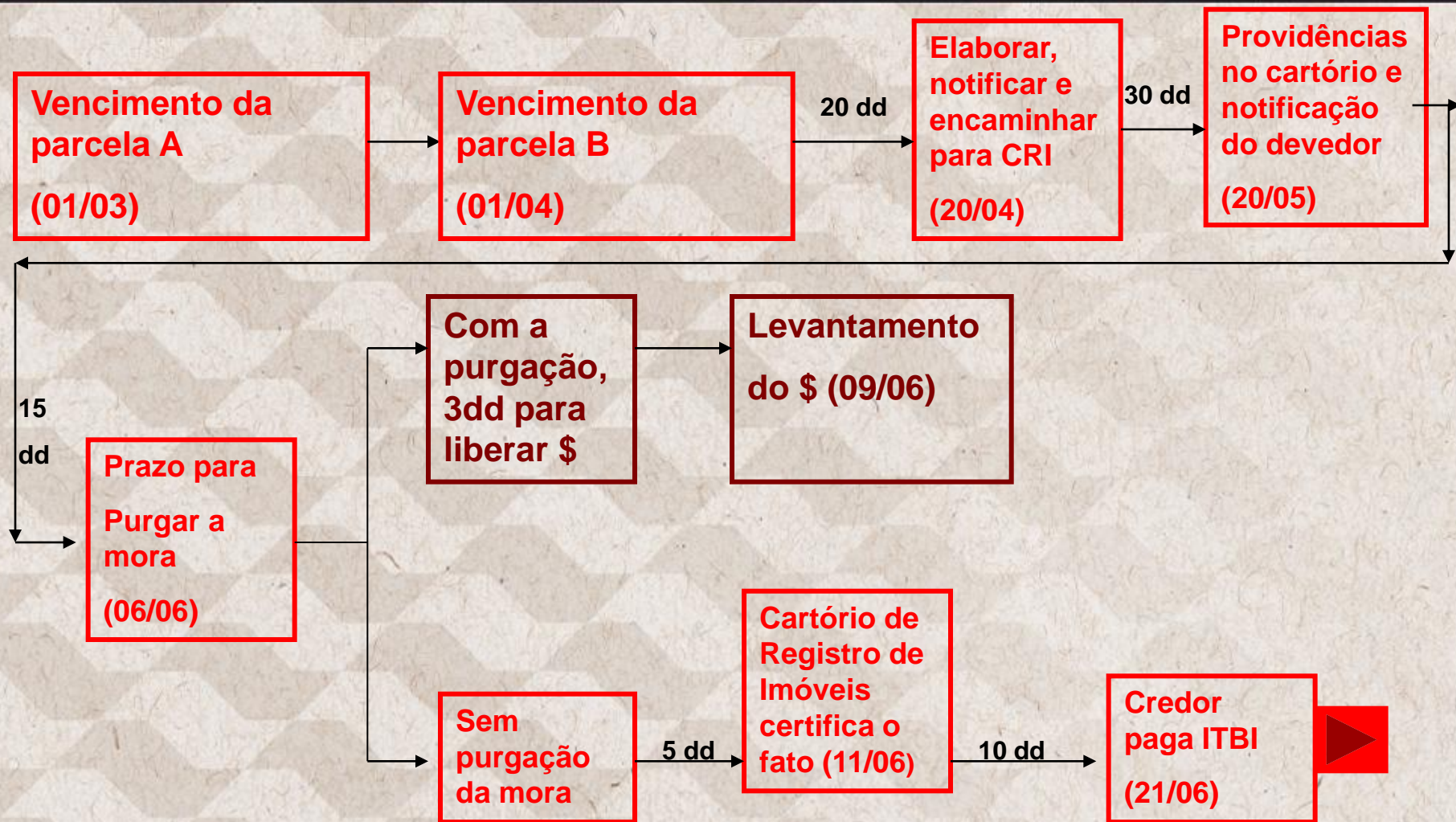
**Contrato de alienação fiduciária para garantir a dívida confessada. Desdobramento da posse (direta e indireta)**

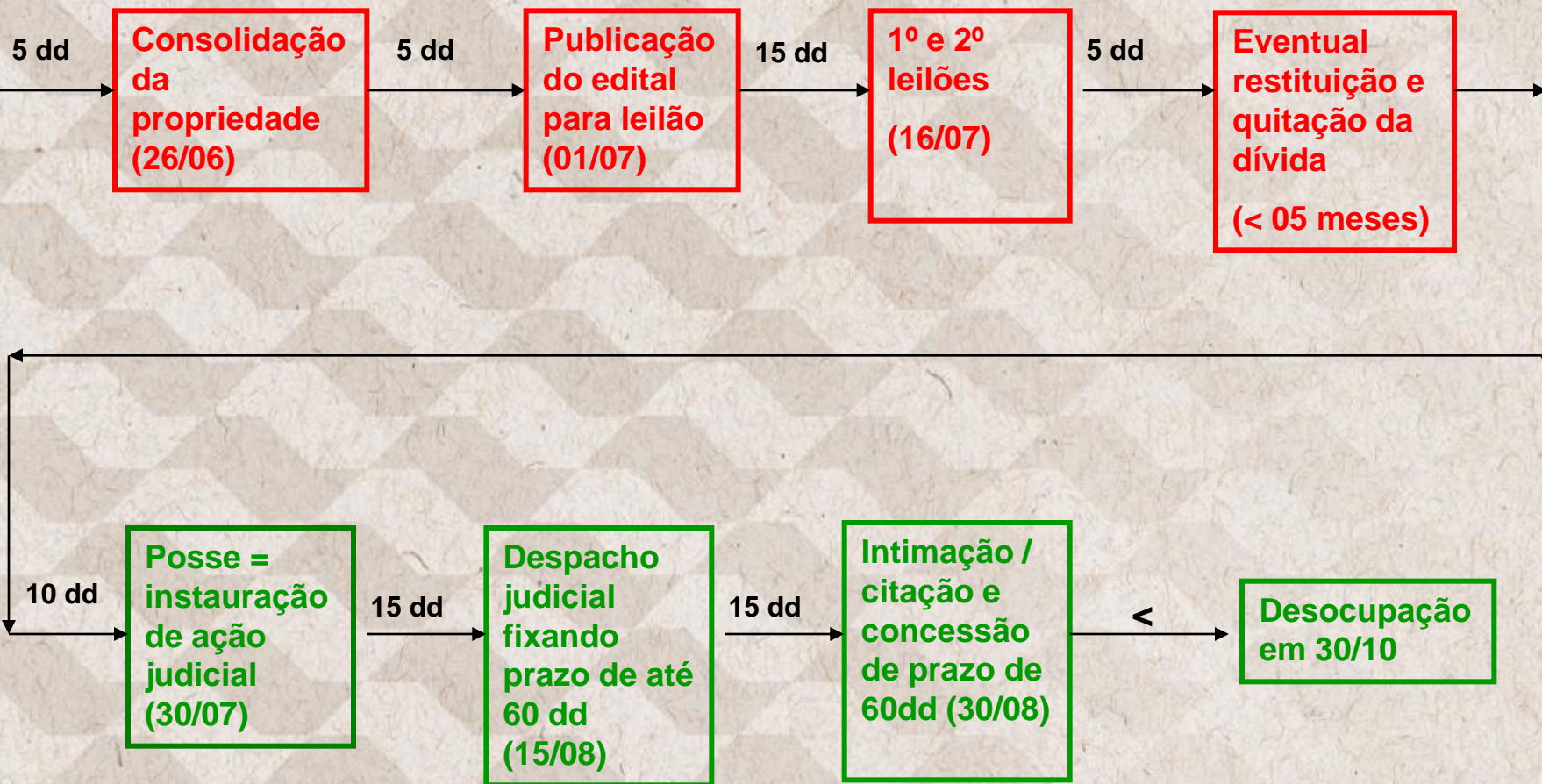


**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946



# EFICIÊNCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA





## **A atividade do empreendedor no Parcelamento do Solo**

### **- Tarefas/providências:**

- a) Estudo de viabilidades legal, ambiental, urbanística, comercial e econômica;**
- b) Desenvolvimento de projetos e aprovações;**
- c) Registro perante a circunscrição imobiliária ;**
- d) Implantação;**
- e) Comercialização e gestão de empreendimento**



## **A atividade mais importante do empreendedor imobiliário:**

- Participar da construção da cidade, especialmente, daquela que permite aos homens viver conforme sua natureza e seus interesses.

## **Atividades do empreendedor em face do comprador de lote:**

- Projeto aprovado e registrado no CRI.**
- Execução das obras (constantes do projeto e previstas no contrato)**
- Entrega do empreendimento (T.V.O)**
- Transmissão da posse e outorga da escritura**



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946



## **Momento da efetiva contratação:**

**-A relação comercial se limita à quitação do saldo do preço**

## **OBSERVAÇÃO:**

**Art. 24, VI: a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão.**

**Art. 24, VII: a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o artigo 27.**

## **QUESTÃO 1:**

**Valor do imóvel para fins de leilão:**

**Confrontação do Inciso VI, do artigo 24, com o artigo 34 da Lei 6766/79**

## **OBSERVAÇÃO:**

**Art. 29. O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.**

## **QUESTÃO 2:**

**Transferência do contrato de venda e compra de lote por  
“ simples trespasse ” (art. 31 da Lei 6766/79).**

**Confrontação da legislação sobre:  
“Restituição de valores em caso de inadimplemento”:**

**Art. 35 da Lei 6766/79**

**Art. 53 do CDC**

**Art. 27 §§ 4º, 5º e 6º da Lei 9514/97**



## **Confrontação da legislação sobre:**

### **“Reintegração de posse em caso de inadimplemento / leilão”:**

- **contrato de loteamento: arts 926 e §§ do CPC (possessória); arts 796 e §§ do CDC (cautelares) ou ainda, art 273 (tutela antecipada).**
- **alienação fiduciária: assegurada a reintegração de posse (art. 30)**

## **FORMALIZAÇÃO DOS CONTRATOS**

- **ART. 26, § 6º da Lei Federal 6766/79**
- **art. 38 da Lei Federal 9514/97**



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946



# **A G R A D E C I M E N T O**

**Marcelo Manhães de Almeida**

**marcelo@advmanhaes.com.br**