



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E A (IN) CONSTITUCIONALIDADE DA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL SOBRE BENS IMÓVEIS

Resumo

Ana Paula Oliveira

A alienação fiduciária é um direito real de garantia, regulado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. É um recurso utilizado para a realização de empréstimos ou financiamentos, onde o devedor torna-se o fiduciante, e o credor torna-se o fiduciário, nesta relação ocorre a transferência da propriedade do bem do devedor como garantia para o credor, até que ocorra a liquidação da dívida. Essa modalidade de direito real, é muito utilizada na atualidade, pois, geram juros mais baixos e prazos estendidos, além disso são bem-vistos pelas instituições financeiras, pois, traz maior garantia do adimplemento das dívidas, já que o bem alienado fica em nome do credor até que a dívida seja resolvida. Da mesma forma, caso ocorra o inadimplemento, o devedor poderá perder o bem alienado em face do credor. Uma vez consolidada a propriedade em nome do credor, este deverá em prazo hábil promover o leilão público, caso o maior lance seja igual ou superior a dívida, o credor fiduciário deverá fazer o repasse da diferença para o devedor fiduciante, liberando-o da obrigação, entretanto, se o maior lance ofertado for inferior ao da dívida, a obrigação do devedor fiduciante deverá ser extinta da mesma maneira. Nos casos de inadimplemento, o crédito é executado de forma extrajudicial. Esta é uma questão que vem gerando muita polemica entre os doutrinadores e as jurisprudências, pois, este instituto permite que o credor execute o seu crédito, sem a atuação do poder judiciário. No entendimento de muitos doutrinadores a utilização deliberada para qualquer modalidade de obrigação traria um grande privilégio aos credores sobre os devedores, por esse motivo questiona-se a proporcionalidade de direitos entre os indivíduos, assim como a constitucionalidade de tal ato.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária; Execução Extrajudicial; Constitucionalidade; Lei nº 9.514/97; Direitos reais; Desdobramento da Posse.