

Sumário

Agradecimentos	9
Prefácio.....	11
Apresentação.....	13
Capítulo I. Da Hipoteca e Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia.....	23
1.1. Direito Romano.....	23
1.2. Direito Inglês	27
1.3. Direito Germânico.....	30
2. Conceito e elementos fundamentais.....	32
2.1. Natureza Jurídica e Constituição.....	32
2.1.1. Hipoteca de Imóvel.....	32
2.1.2. Negócio Fiduciário de Imóvel	35
2.1.3. Alienação Fiduciária de Imóvel.....	38
2.1.4. Da propriedade fiduciária.....	41
2.2. Sujeitos.....	46
2.3. Agente de garantia.....	47
2.4. Da possibilidade de constituição de garantia sucessiva	48
2.4.1. Hipoteca de Imóvel.....	48
2.4.2. Alienação Fiduciária de Imóvel	48
3. Da extinção	51
3.1. Hipoteca de Imóvel	51
3.2. Alienação Fiduciária de Imóvel.....	53
4. Da execução imobiliária extrajudicial – Aspectos gerais.....	53
5. Análise crítica sobre o direito à informação, publicidade e transparência ao devedor na execução extrajudicial imobiliária. A boa-fé e seus deveres	62

Capítulo II. Das Nulidades na Constituição das Garantias.....	71
1. União estável e a constituição das garantias.....	71
1.1. Da exigência da outorga convivencial para constituição válida.....	71
1.2. Da necessidade de intimação do companheiro para purgação da mora e ciência do leilão.....	74
2. Da (ausência de) nulidade na utilização da alienação fiduciária de bem imóvel para garantia de outros negócios jurídicos	76
2.1. Nulidade da constituição de uma garantia pessoal – Fian- ça ou aval, conjuntamente com a alienação fiduciária nos casos do art. 26-A	82
2.1.1. Da função social da garantia pessoal.....	82
2.1.2. Da anulabilidade da garantia pessoal constituída simultaneamente à alienação fiduciária	84
3. Bem de família	87
3.1. Da nulidade da garantia hipotecária quando o terceiro garantidor não se beneficiou da obrigação principal	87
3.2. Da nulidade da garantia constituída sobre bem de família de sócio na alienação fiduciária.....	91
3.3. Da nulidade parcial do ato executório de garantia cons- tituída sobre todo o imóvel rural – a sede de moradia enquanto bem de família protegido.....	94
3.4. Da alienação fiduciária e da penhora de direitos aquisi- tivos de bem de família	95
4. Pequena propriedade rural	97
4.1. Da nulidade da garantia hipotecária constituída sobre a pequena propriedade rural	99
4.2. Da nulidade da alienação fiduciária constituída sobre a pequena propriedade rural	101
4.2.1. Da nulidade do patrimônio rural em afetação sobre a pequena propriedade rural	106

4.3.	Da possibilidade de penhora do excedente aos 4 módulos fiscais.....	107
4.3.1.	Da exclusão da reserva legal do cálculo dos módulos fiscais para fins de extensão da pequena propriedade rural impenhorável	110
Capítulo III. Das nulidades na execução extrajudicial.....		113
1.	Da necessidade de a intimação ser pessoal e gerar o conhecimento de fato do intimado.....	113
2.	Da nulidade do procedimento pela ausência de intimação para purgação da mora e o esgotamento de todos os endereços.....	117
2.1.	A nulidade do procedimento por ausência de intimação/notificação para purgação da mora do terceiro garantidor.....	120
3.	Da nulidade da intimação/notificação quando efetivada somente em parte dos devedores e a questão do mandato recíproco	121
3.1.	Da (não) necessidade de intimação do companheiro	125
4.	Da necessidade de efetiva ocorrência da mora <i>debitoris</i>	126
4.1.	Nulidade da notificação para purgação da mora, em caso de incidência de encargos ilegais no período de normalidade	127
5.	Da ineficácia da notificação para purgação da mora se houver posterior renegociação da dívida.....	129
6.	Da nulidade da intimação para constituição em mora se houver deficiência na planilha e nas informações constantes da notificação	131
6.1.	Nulidade da intimação para constituição em mora em decorrência de erro no nome do credor fiduciário	136
7.	A nulidade da intimação para constituição em mora, nos contratos de financiamento para aquisição ou construção de imóvel residencial. O procedimento do art. 26-A.....	137
8.	Das nulidades por intimação postal	141
8.1.	Da intimação recebida por terceira pessoa	141

8.2.	Da nulidade da intimação postal enviada para endereço diverso do fiduciante e recebida por terceiro	143
8.3.	Da nulidade da intimação postal da pessoa jurídica enviada para seu endereço e recebida por quem não seja seu representante legal	145
9.	Da nulidade da intimação por hora certa	147
9.1.	Quando o oficial não certificar a existência de suspeita motivada de ocultação	147
9.2.	Sem o prévio esgotamento das tentativas pessoais	148
9.3.	Ausência de envio de carta	149
10.	Da nulidade da intimação feita no porteiro para que o executado compareça ao cartório	151
11.	Da nulidade da intimação por oficial do cartório se não constar a assinatura do fiduciante nem a certificação de que teria se negado a assinar	152
12.	Nulidades na intimação por edital	153
12.1.	Ausência de esgotamento de todas as tentativas de intimação pessoal	153
12.2.	Nulidades na publicação do edital	158
Capítulo IV. Das nulidades do leilão extrajudicial		161
1.	Da ausência de intimação do garantidor quanto ao dia, local e hora de realização do leilão	163
1.1.	Antes de 11 de julho de 2017	163
1.2.	Após 11 de julho de 2017	166
1.2.1.	Da presunção de validade da intimação enviada para o endereço eletrônico e físico informado na celebração do contrato	167
2.	Da nulidade do leilão extrajudicial pela ausência de intimação com pelo menos 5 dias de antecedência	170
3.	Ausência de intimação de terceiro garantidor	173

3.1.	Necessidade de notificação do condômino indiviso para sua cientificação quanto ao leilão, protegendo o seu direito de preferência.....	174
4.	Das nulidades da publicação do edital de leilão extrajudicial	176
4.1.	Ausência de observância às regras de publicação do edital expressamente previstas em contrato – neste exemplo: dever de publicá-lo por 3 dias, pelo menos, em jornal de ampla circulação local	176
4.2.	Vícios na realização e publicação eletrônica do edital de leilão	178
5.	Publicação do edital com letras minúsculas e/ou ilegíveis – quebra do dever de informação e ausência de alcance da finalidade da norma.....	179
6.	Da multiplicidade de bens em garantia – mais de um imóvel em prol de uma mesma obrigação.....	180
6.1.	Anulabilidade da venda simultânea de todos os bens quando a venda de algum dos imóveis for suficiente para a satisfação integral da dívida.....	180
6.2.	Anúncio conjunto de vários imóveis sem a presença de informações individualizadas no sítio físico ou eletrônico oficial – imagens, valores respectivos e viabilização de oferta individual de lance para cada imóvel.....	185
7.	Ausência de divulgação da imagem e/ou ausência de descrição das características do imóvel que está sendo leiloado	187
8.	Arrematação por preço vil	192
8.1.	Considerações iniciais	192
8.2.	A aplicação do preço vil na execução extrajudicial e o parâmetro para identificá-lo	193
8.2.1.	Da suposta exceção estabelecida no art. 26-A, da Lei nº 9.514/97 e a vedação do ordenamento ao preço vil.....	197
8.2.2.	Os efeitos do reconhecimento do preço vil.....	203

8.3.	Aspectos da "adjudicação compulsória" do bem dado em garantia	206
8.4.	Garantias sucessivas e a adjudicação	210
9.	Da inexistência de preço vil na venda de imóvel após sua consolidação definitiva, mesmo que por preço inferior a 50% de seu valor de mercado – ou ainda: é possível falar em "terceiro" leilão?	212

Capítulo V. Questões Polêmicas Envolvendo a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis		215
1.	Da(im)possibilidade de purgação da mora no contrato de financiamento imobiliário após a consolidação da propriedade fiduciária até o dia da realização do leilão extrajudicial	215
1.1.	O caso brasileiro. O estado de coisas antes de 2017	220
1.2.	As alterações da Lei 13.465/2017 e o STJ	226
1.3.	O marco final para purgação da mora hoje	231
2.	O adimplemento substancial e as garantias reais de bens imóveis	235
3.	Análise da posição da jurisprudência nacional quanto à aplicabilidade da teoria do adimplemento substancial	242
3.1.	Superior Tribunal de Justiça e o adimplemento substancial nas garantias reais	242
3.1.1.	Julgados dos Tribunais de Justiça estaduais sobre alienação fiduciária e a teoria do adimplemento substancial	246
4.	Da possibilidade de execução judicial do crédito garantido por alienação fiduciária	248
4.1.	Da impossibilidade de cobrança de eventual saldo remanescente, antes da vigência do art. 27, § 5º-A, da Lei 9.514/97	248
5.	Da indenização e retenção por benfeitorias	251
6.	Da validade da cláusula que estabelece como critério de atualização do valor do imóvel apenas o índice de correção monetária definido em contrato	255

6.1.	Da análise comparativa ao art. 1.484 do Código Civil, em pedagógico paralelo às regras da execução judicial	257
6.2.	Da desnecessidade de se proceder a uma nova avaliação do imóvel no momento do leilão extrajudicial.....	260
7.	Análise do duelo entre a aplicabilidade da lei da garantia e o Código de Defesa do Consumidor no espectro da restituição de valores pagos: quais os limites do direito do devedor que não consegue arcar com o valor integral do financiamento em receber valores já pagos de volta?	263
7.1.	Do entendimento de que o art. 53 do CDC é inaplicável aos contratos que tenham alienação fiduciária em garantia	264
7.2.	Do entendimento de que em qualquer tipo de contrato de mútuo com alienação fiduciária de imóvel que houver relação de consumo se aplica o art. 53 do CDC	267
7.3.	Do entendimento do STJ no julgamento do recurso repetitivo Tema 1.095	269
7.4.	Do direito à restituição de parte das parcelas pagas pelo fiduciante, seja ele consumidor ou não, quando o credor fiduciário for o próprio vendedor do imóvel, ou for cessionário desse	270
7.4.1.	Do negócio jurídico principal (compra e venda) e a prevalência das normas que o regulam.....	273
7.4.2.	Da diferença entre o contrato de compra e venda parcelada e o contrato de financiamento/mútuo com garantia imobiliária.....	275
7.4.3.	Aplicabilidade do art. 53 do CDC nos casos em que, depois de celebrado o contrato de compra e venda de imóvel pronto ou em construção com pacto adjeto de alienação fiduciária, ocorrer a cessão do crédito para alguma instituição financeira.....	281
8.	Da inconstitucionalidade da execução extrajudicial da Lei 9.514/97	284

8.1.	Apontamentos sobre as discussões quanto à inconstitucionalidade da execução extrajudicial da garantia hipotecária do Decreto-Lei 70/66 e da execução extrajudicial imobiliária da Lei 9.514/97	284
8.2.	Da inconstitucionalidade do parágrafo único do art. 30 da Lei 9.514/97, por violação ao art. 5º, XXXV, da CF	288
8.2.1.	Da impossibilidade de se conferir menor possibilidade de defesa ao executado extrajudicialmente	297
9.	Prescrição e a execução extrajudicial de bem imóvel	299
9.1.	Da via adequada para a declaração de prescrição e suspensão/anulação da execução extrajudicial	302
10.	Reparação pelos danos em procedimento de execução ilegal anulado	303
10.1.	Reparação pelos danos patrimoniais	303
10.2.	Reparação pelos danos extrapatrimoniais	304
10.2.1.	Do desvio produtivo do devedor que perde tempo útil substancial, na via administrativa e judicial, para suspensão ou anulação de execução extrajudicial eivada de nulidade	305
10.2.2.	Do dano moral pelo acionamento extrajudicial da garantia eivada de vícios	308
11.	Da possibilidade (ou não) de constituição de alienação fiduciária por meio de contrato particular	313
Referências		321