

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS: A ADOÇÃO DE MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS A FIM DE MITIGAR POTENCIAIS ANTAGONISTAS A EFETIVAÇÃO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE**

**FIDUCIARY ALIENATION IN REAL ESTATE CONTRACTS: THE ADOPTION OF ALTERNATIVE METHODS OF CONFLICT RESOLUTION IN ORDER TO MITIGATE POTENTIAL ANTAGONISTS TO THE ENFORCEMENT OF PERSONALITY RIGHTS**

Thiago Leandro Moreno<sup>1</sup>  
Andréa Carla de Moraes Pereira Lago<sup>2</sup>

**RESUMO**

O ensaio apresentado busca investigar o instituto da alienação fiduciária nos contratos imobiliários e como este importante mecanismo pode antagonizar a efetivação dos direitos da personalidade. Nesse interím, o problema a ser enfrentado na presente pesquisa é individualizar se este procedimento extraprocessual de resolução de conflito pode afetar a efetivação dos direitos da personalidade, e como a aplicação de outros métodos de resolução extrajudiciais poderiam tutelar de forma mais assertiva o interesse de todas as partes envolvidas nesta relação. Para tanto, analisar-se-á o negócio jurídico da alienação fiduciária e o formato de consolidação da propriedade instituído na Lei 9.514/1997, e como este formato de resolução contido fora do sistema endoprocessual pode se tornar um antagonista na efetivação dos direitos da personalidade. Por fim, buscará realizar um paralelo sobre a adoção de métodos alternativos de solução de conflitos com o intuito de mitigar eventuais abusos. Para tanto, o presente estudo valer-se-á do método de abordagem dedutivo, de explanação jurídica interpretativa e crítica, cuja técnica fundamentar-se-á na pesquisa bibliográfica exclusivamente nacional.

124

**Palavras-chave:** contratos imobiliários; alienação fiduciária; MASCS; direito à moradia; direitos da personalidade.

**ABSTRACT**

This essay aims to investigate the institution of fiduciary alienation in real estate contracts and how this important mechanism can antagonize the enforcement of personality rights. In the meantime, the problem to be addressed in this research is to identify whether this extra-

---

<sup>1</sup> Graduado em Direito pelo Centro Universitário Filadélfia, Mestre em Direito, Sociedade e Tecnologias pela Escola de Direito das Faculdades Londrina, Doutorando em Ciências Jurídicas pela Unicesumar.

<sup>2</sup> Graduada em Direito pela Universidade Estadual de Maringá; Mestre em Ciências Jurídicas pela Unicesumar e Doutora em Ciências Jurídicas pela Universidade do Minho.

judicial conflict resolution procedure can affect the enforcement of personality rights, and how the application of other extrajudicial resolution methods could more assertively protect the interests of all parties involved in this relationship. To this end, the legal business of fiduciary alienation and the property consolidation format established in Law 9,514/1997 will be analyzed, and how this resolution format contained outside the endo-judicial system can become an antagonist in the enforcement of personality rights. Finally, it will seek to draw a parallel on the adoption of alternative conflict resolution methods in order to mitigate possible abuses. To this end, this study will use the deductive approach method, with interpretative and critical legal explanation, whose technique will be based on exclusively national bibliographic research.

**Key-words:** real estate contracts; fiduciary alienation; MASCS; right to housing; personality rights.

## 1 INTRODUÇÃO

Os dados do Censo Demográfico divulgados pelo IBGE, revelam que 72,7% da população brasileira reside em domicílios próprios (quitados, herdados, ganhos ou ainda em financiamento), enquanto 20,9% vivem em imóveis alugados, 5,6% em imóveis cedidos ou emprestados e 0,8% em outras condições. Um dado relevante é que os financiamentos imobiliários representam 9,1% das moradias próprias, com maior incidência entre brasileiros de 30 a 39 anos, indicando uma tendência relacionada à maior estabilidade financeira e à busca por aquisição da casa própria (IBGE, 2022).

A alienação fiduciária de bens imóveis previsto na Lei 9514/97 desempenha um papel de grande importância econômica e social no Brasil, especialmente diante das dificuldades de acesso à moradia por parte significativa da população. Esse instrumento jurídico tem permitido que muitas famílias, que não possuem recursos para a compra imediata de um imóvel, alcancem a propriedade de forma parcelada, tornando-se, assim, uma via fundamental para a realização do direito à moradia.

Embora seja meritória a intenção dos legisladores em estimular meios extrajudiciais para a solução de conflitos com o objetivo de desafogar o Poder Judiciário e proporcionar maior celeridade e redução de custos, é necessário atentar para o fato de que tais mudanças não podem se basear unicamente nesses propósitos, deve-se considerar, de maneira aprofundada, os impactos que essas medidas podem gerar, sobretudo para aqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade social e econômica.

Assim, por meio do método hipotético-dedutivo e revisão bibliográfica, o presente estudo busca analisar criticamente os impactos do procedimento extrajudicial de consolidação

da propriedade sobre os direitos da personalidade do devedor, especialmente no que tange ao direito à moradia e à dignidade da pessoa humana, à luz da Constituição Federal e do ordenamento jurídico civil brasileiro, sem negligenciar a função econômica do instituto que propicia inúmeros ganhos financeiros para a economia.

A primeira parte do estudo analisa o instituto da alienação fiduciária de bem imóvel instituído na legislação brasileira pela Lei 9.514/1997. Em seguida, aborda-se o procedimento extrajudicial instituído pela lei especial para a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário.

Em continuidade, discute-se como esse procedimento de consolidação da propriedade dos contratos de alienação fiduciária, resolvendo os conflitos de forma mais célere, pode ocasionar potenciais conflitos na efetivação dos direitos da personalidade, em especial, por meio da mitigação do direito à moradia, direito social fundamental expressamente reconhecido na Constituição de 1988.

No arremate do texto, será ventilado como a adoção de métodos alternativos de solução de conflitos poderiam mitigar eventuais abusos, se tornando uma resposta mais adequada a serem aplicadas a esses casos.

126

## **2 A LEI Nº 9.514/1997: A ALIENAÇÃO FIDUCIARÁRIA DO BEM IMÓVEL IMPACTOS E RELEVÂNCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO CONTEMPORÂNEO**

A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro através da Lei 9.514/1997, resultado do sucesso da utilização da alienação fiduciária de bens móveis, originária da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, que regulamentava o mercado de capitais, e do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, que alterou o artigo 66 da mesma lei, estabelecendo diretrizes e normas processuais para simplificar a execução dessa garantia (Brasil, 1965; Brasil, 1969), e da inovação em relação aos antigos institutos (hipoteca e anticrese) utilizados há época para a realização das operações imobiliárias com garantia, pois apresentavam graves desvantagens pelo custo e morosidade em executá-las (Alves, 1979, p. 3)

Claramente o formato como são desenvolvidos os negócios na atualidade e a intensificação do uso do crédito reclama a criação e utilização de novos formatos de garantias, pois as existentes nos sistemas de origem romana se mostram insatisfatórias para a proteção

do direito de crédito, notadamente em razão da morosidade de sua execução (Chalhub, 2021, p. 67)

Em que pese existir essa grande atenção ao instituto na atualidade, o mesmo remonta ao direito romano onde já existia a figura da *fidúcia cum amico*, na qual era atribuída a posse de um determinado bem a um terceiro para posterior restituição, evoluindo posteriormente para a *fiducia cum creditore*, onde determinado bem permanecia sob a posse do credor com o escopo de garantir uma determinada obrigação (Rolim, 2010, p. 255-256).

Veja que a semântica do termo fidúcia significa confiança, já que o fiduciante confia que aquele a quem foi transmitida a propriedade irá utilizar-se dela conforme os fins mesmos do negócio (Pontes de Miranda, 1954, p. 116).

Na definição de José Carlos Moreira Alves (1995, p. 143), a fidúcia é o contrato pelo qual uma pessoa (fiduciário) recebe de outra (fiduciante) a propriedade de um bem infungível, mediante ato formal de transferência, obrigando-se, conforme pactuado em acordo separado, a restituir o bem ao fiduciante ou a dar-lhe uma destinação específica, trata-se de um contrato real, bilateral imperfeito e baseado na boa-fé.

Insta pontuar que diferentes titularidades podem ser objeto de um negócio fiduciário, visto que em sua estrutura dogmática, como segundo aspecto, o negócio fiduciário geral não é reduzido a transmissão da propriedade, mas de qualquer titularidade, como bens móveis, bens imóveis, bens de consumo, direitos de crédito, títulos de crédito e até mesmo commodities (Fabian, 2007, p. 40; Chalhub, 2012, p. 192-193).

Assim observa-se a presença de duas principais figuras nos contratos que envolvem alienação fiduciária, o primeiro o devedor fiduciante e o segundo o credor fiduciário. O devedor (fiduciante), titular da propriedade de um imóvel, transfere-a ao credor (fiduciário) como forma de garantia, essa propriedade adquirida pelo credor possui natureza resolúvel, estando condicionada ao adimplemento da obrigação, desta forma com o pagamento da dívida, extingue-se automaticamente a propriedade do credor, retornando integralmente ao devedor fiduciante (Chalhub, 2021, p. 418).

Em território nacional é ampla a utilização de negócios fiduciários com fins de garantia, ainda mais quando o negócio entabulado versa sobre bens imóveis, representando aproximadamente 10% do formato utilizado pelos adquirentes que possuem moradias próprias atualmente (IBGE, 2022), desta forma, o instituto possui importante função social ao possibilitar a efetivação do direito constitucional à habitação. De outra vertente, a alienação

fiduciária imobiliária possui imensurável função econômica, possibilitando a conversão de ativos imobilizados em capital, o que gera enormes ganhos econômicos para o país.

Analisando a relação entre o mercado imobiliário e o Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro entre abril de 2014 e janeiro de 2025, inicialmente a participação era de 7,5% do PIB, mostrando uma tendência de crescimento constante até início de 2017, quando a proporção atinge cerca de 9,5% do PIB. Entre 2018 e 2020, houve uma leve queda e estabilização, com o mercado imobiliário representando entre 9% e 9,2% do PIB. Com a chegada de 2021, nota-se uma nova fase de expansão significativa, intensificada após a pandemia, atingindo 10% e chegando a aproximadamente 10,8% do PIB no começo de 2025 (Bacen, 2025).

Em comparação com a hipoteca, a alienação fiduciária é, disparadamente, o tipo de garantia mais utilizado no mercado imobiliário brasileiro, desde dezembro de 2018 até dezembro de 2021, a quantidade de operações com alienação fiduciária se manteve entre cerca de 50 mil a 100 mil unidades, a hipoteca, por outro lado, manteve-se praticamente estável e residual, representando uma fração muito pequena do total — quase irrelevante no volume comparativo (Bacen, 2025).

Como anteriormente abordado, uma das formas de extinção do negócio fiduciário ocorre com pagamento da dívida, extinguindo-se automaticamente a propriedade do credor, retornando integralmente ao devedor fiduciante, todavia, o negócio fiduciário pode ser extinto de outras formas, seja pela revogação, pela renúncia do beneficiário, pelo distrato ou seu inadimplemento, sendo a última opção aquela objeto do presente estudo.

Os contratos imobiliários contratados com as instituições financeiras regidos pela alienação fiduciária podem ter a duração de até 35 anos, assim, é possível que o devedor fiduciante enfrente neste período situações adversas que o leve a deixar de realizar estes pagamentos. Segundo o Banco Central do Brasil (2025), o gráfico de inadimplência no Sistema Financeiro de Habitação (SFH) mostra que, entre 2014 e 2025, a taxa oscilou entre aproximadamente 0,7% e 1,8%, com uma média anual estimada entre 1,2% e 1,4%, ocorrendo os maiores picos entre 2016 e 2017, e novamente no início de 2020, quando a inadimplência se aproximou de 1,8%, refletindo possíveis impactos da instabilidade econômica e da pandemia da COVID-19.

A menor taxa registrada foi em janeiro de 2021, atingindo cerca de 0,7%, sinalizando uma melhora temporária nas condições de pagamento, desde então, houve uma leve

recuperação da inadimplência, com oscilações moderadas até o início de 2025, quando a taxa operou em torno de 0,9%, indicando uma estabilização abaixo dos níveis críticos observados em anos anteriores (Bacen, 2025).

Ocorrendo o inadimplemento, o credor fiduciário poderá iniciar o processo de execução extrajudicial, tal formato de resolução é um dos principais atrativos para a utilização do instituto, sendo imensuravelmente mais ágil que a judicial, todavia a mora do devedor é *ex re*, dando-se pela ausência de pagamento no vencimento, mas para maior segurança e proteção do devedor fiduciante, ela deve ser realizada e devidamente comprovada por meio do procedimento previsto na Lei 9.514/1997.

### **3 O PROCEDIMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA INSTITUÍDO PELA LEI Nº 9.514/1997**

Tamanha a exigência da necessidade da lisura na consolidação da propriedade, seja em nome do credor fiduciário, seja em nome do devedor fiduciante, que a lei estabelece o formato como isso ocorrerá.

129

Para o devedor consolidar a propriedade fiduciária em seu favor, basta que cumpra com a obrigação assumida, vale dizer, satisfaça todas as prestações acordadas no contrato de financiamento imobiliário firmado.

Por seu turno, ao credor, a legislação tece maiores detalhes sobre a forma em que deverá ocorrer a consolidação da propriedade, uma vez que é retirado o uso e fruição do fiduciante, ou seja, ele perde a propriedade imóvel que viria a adquirir, que na esmagadora das vezes era sua residência ou de sua família.

Assim, constatada a falta do pagamento e finalizado o prazo de carência contratualmente fixado com base no artigo 26 § 2º da Lei 9.514/1997, o credor fiduciário poderá dar início ao procedimento de que trata o referido artigo.

Tal procedimento resultará no restabelecimento do contrato, se o devedor purgar a mora até o momento da notificação, incluso, as parcelas em atraso, juros, atualização e multa de mora, neste caso o contrato convalesce, isto é, não é rompido e o devedor poderá retomar o pagamento das prestações nos termos contratuais originalmente previstos, todavia não ocorrendo a purgação da mora ocorrerá a expropriação do direito do devedor fiduciante, desde que seguido o modo de execução previsto na legislação.

O primeiro ato a ser realizado é aquele de cientificação do devedor, este procedimento de intimação encontra previsão no artigo 26 § 1º da lei de regência, tendo como marco inicial um requerimento do credor dirigido ao oficial de registro de imóveis competente para que este intime o devedor para que satisfaça o débito não adimplido, com todos seus acréscimos, no prazo de 15 dias.

Uma vez realizado o requerimento ao oficial do registro de imóveis, este, tem a faculdade de promover pessoalmente a intimação ou transferir essa diligência a um oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, podendo também, ser realizada a intimação por meio dos Correios, mediante carta-notificação com aviso de recebimento.

Em todos os casos o devedor deverá ser cientificado de seu prazo de 15 dias para comparecimento em cartório para efetuar a purgação de mora. O § 1º do art. 26 fixa em 15 dias o prazo para purgação da mora, mas essa regra é excepcionada para os financiamentos habitacionais, para os quais a lei confere ao devedor fiduciante um prazo adicional de 30 dias após a expiração do prazo de 15 dias, conforme alteração trazida pela Lei 13.465/2017, que introduziu prazo extra para o devedor fiduciante de financiamentos habitacionais.

130

Caso o fiduciante, se oculte ou dificulte a realização do ato, poderá ser feita a intimação por hora certa, ainda, se mesmo assim as diligências forem infrutíferas em localizar o devedor fiduciante, a notificação poderá ser realizada via edital, devidamente publicado por 3 dias, na forma do § 4º do artigo 26 da lei, para tanto, devendo ser certificado durante as diligências realizadas que o devedor se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível.

Nos prazos concedidos é possibilitado ao devedor comparecer perante a instituição financeira credora diretamente para regularizar seu débito, neste caso, havendo o adimplemento das parcelas, cabe ao credor providenciar o pedido de desistência do procedimento perante a registro de imóveis.

Também é facultado ao fiduciante comparecer a serventia extrajudicial e realizar a purgação da mora, neste caso, o oficial competente entregará ao fiduciário os valores, no prazo de 3 dias, finalizando o procedimento, todavia, decorrido o prazo sem purga de mora, o oficial deverá certificar esse fato expedindo o competente documento.

Uma vez certificado a falta de pagamento, conforme a redação do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/1997 a consolidação de propriedade deverá ser averbada na matrícula imobiliária do bem imóvel, para isso, caberá ao credor proceder ao recolhimento do imposto sobre

transmissão de bens imóveis em favor do município, bem como o pagamento dos emolumentos em favor do oficial registrador para a realização da averbação do ato de consolidação.

Sendo efetuada a averbação de consolidação da propriedade, o credor fiduciário deverá efetuar até dois leilões, sendo o primeiro realizado em até 30 dias da consolidação da propriedade, tendo como valor mínimo o valor do imóvel conforme indicado em cláusula contratual obrigatória, de acordo com o artigo 24, VI da lei 9.514/97. Por sua vez o segundo leilão, terá o valor mínimo estipulado o valor da dívida, mais as diversas despesas custeadas para a realização de todo o procedimento de consolidação e leiloamento do bem.

Todavia, dentro do prazo previsto para a realização dos dois leilões, é oportunizado ao devedor, conforme parágrafo 2º-B, do artigo 27, da Lei 9.514/1997, no espaço de tempo entre a consolidação da propriedade fiduciária até a data da realização do segundo leilão o direito de preferência para readquirir o imóvel pelo valor da dívida, somado a todos os encargos e despesas já mencionados, cabendo ainda a este, o recolhimento de novo imposto sobre transmissão de bens imóveis e das despesas com a regularização da propriedade junto ao cartório imobiliário.

131

Se houver arrematação em qualquer um dos leilões, e, não exercido o direito de preferência do devedor, por meio da carta de arrematação será procedido o registro da alteração de titularidade do credor em favor do arrematante, respeitado o pagamento do imposto de alteração de titularidade municipal e o pagamento dos respectivos emolumentos registraes.

Ainda, não ocorrendo a arrematação do imóvel após dois leilões, o credor fiduciário deverá averbar a notícia de ambos leilões negativos, ficando livre de qualquer obrigação relativamente ao bem, podendo vender ou proceder a qualquer destinação que bem entender sobre o imóvel.

Por derradeiro, após a arrematação do bem ou após a certificação da ocorrência dos dois leilões negativos, o devedor fica exonerado da dívida independentemente do valor objeto da arrematação alcançar a totalidade do valor devido.

Desta forma, com base na prática cotidiana e na observação empírica dos procedimentos de consolidação da propriedade imobiliária, verifica-se que a duração média do procedimento gira em torno de 120 dias, ou seja, do requerimento do credor dirigido ao oficial de registro de imóveis competente até a realização da segunda praça do bem, ainda que

não haja, até o momento, análise de dados estatísticos oficiais que comprovem tal estimativa, todavia, tratam-se de prazos extremamente diminutos.

#### **4 A TUTELA DO DIREITO À MORADIA COMO CONCRETIZAÇÃO DOS DIREITOS DA PERSONALIDADE**

A modalidade implementada pela Lei 9.514/1997 pertence aquelas que almejam a resolução das discussões fora do sistema endoprocessual, que se caracterizam por formatos de resolver os impasses existentes no seio social sem a obrigatoriedade de apreciação pelo Poder Judiciário.

No caso em análise, a Lei 9.514/1997 prescreve que o devedor que deixar de pagar as parcelas do financiamento seja notificado sobre o procedimento feito em cartório, entretanto lhe é concedido um prazo extremamente reduzido para o pagamento do débito que culminará na retomada do imóvel pelo credor.

Tal situação, inclusive, foi levada para apreciação do Supremo Tribunal Federal por meio do Tema 982 - Discussão relativa à constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial nos contratos de mútuo com alienação fiduciária de imóvel, pelo Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, conforme previsto na Lei 9.514/1997.

Em seu julgamento, no ano de 2023, a tese determinante foi de que a lei não viola os direitos constitucionais do devedor ao acesso à justiça, ao devido processo legal, à ampla defesa, ao contraditório e à propriedade, sob a justificativa de que o procedimento em cartório para a retomada do imóvel do cliente que deixa de pagar o financiamento é mais simples, barato e rápido que uma ação judicial, por consequência, o resultado desta lei tornou os negócios mais seguros, permitindo que os bancos pratiquem taxas de juros mais baixas e emprestassem dinheiro para que mais pessoas comprem imóveis, promovendo, assim, o direito fundamental à moradia (Brasil, Tema 982).

Em que pese a decisão emanada, é de pontuar os votos vencidos, em especial, aquele do Ministro Luiz Edson Fachin, o qual, asseverou que o direito fundamental à moradia convola-se em princípio diretamente decorrente da dignidade humana, a exigir tanto dos agentes públicos e políticos, quanto dos cidadãos em relações privadas, ações que garantam a máxima efetividade e maior proteção possível de seu âmbito normativo (Brasil, Tema 982).

Complementando, que além de afrontar os princípios do devido processo legal e consecutórios, também não é compatível com a proteção constitucionalmente exigida no que diz com o direito fundamental à moradia, estabelecendo procedimento de execução extrajudicial que confere poderes excepcionais a uma das partes do negócio jurídico, restringindo o âmbito de proteção do direito fundamental à moradia (Brasil, Tema 982).

Esta proteção ao direito à moradia proclamada pelo Ministro está interligada com a efetivação dos direitos da personalidade, visto que a evolução legislativa ocorrida ao longo dos séculos introduziu a concepção de dignidade humana, da Escola do Direito Natural, que consolidou a teoria dos direitos naturais, e dos filósofos iluministas, que enfatizaram a valorização do indivíduo em relação ao Estado. (Bittar, 1989, p. 19).

Como resultado da constante evolução social e jurídica, o direito da personalidade, assim como o Direito em geral, passou por diversas transformações, sendo hoje interpretado como expressão de uma cláusula geral, consagrada nos artigos 1º, III, 3º, III e 5º, § 2º da Constituição Federal de 1988 (Gama, 2006, p. 31).

Nesse contexto, reconhece-se a existência de outros direitos da personalidade além daqueles expressamente previstos nos códigos legais, permitindo formas atípicas de proteção baseadas no ideal de promoção da cidadania.

A fundamentação dessa cláusula geral, centrada na dignidade humana e na preservação dos valores essenciais de cada indivíduo, é bem ilustrada pelos ensinamentos de Sarlet (2008a), ao afirmar que cada ser humano, por sua própria condição intrínseca, é merecedor de respeito e consideração tanto pelo Estado quanto pela sociedade, sendo titular de direitos e deveres fundamentais e tendo garantido o mínimo existencial para uma vida digna.

Assim, a dignidade humana, enquanto direito fundamental nos sistemas jurídicos contemporâneos, representa o alicerce axiológico para a afirmação dos direitos da personalidade (Gediel, 2009, p. 62), nesse sentido, o direito à moradia pode ser incluído entre os direitos da personalidade, recebendo, portanto, a mesma proteção conferida a esses direitos essenciais.

O direito à moradia, aliás, já havia trilhado importante trajetória de reconhecimento no plano internacional, sendo expressamente mencionado pela primeira vez no art. 12º da Declaração Universal dos Direitos Humanos (ONU, 1948).

Assim, constata-se a preocupação em possibilitar condições de vida suficientes para a promoção do bem-estar dos cidadãos, sem interferências ou quaisquer ameaças, segundo Souza (2008, p. 62), o direito foi reconhecido como um dos elementos essenciais para assegurar um padrão de vida compatível com a dignidade humana, sendo elevado à condição de direito humano, com garantias ao indivíduo, especialmente em situações de perda dos meios de subsistência por causas alheias à sua vontade.

No contexto internacional, embora a discussão sobre o tema ainda seja vasta e em contínuo desenvolvimento, destacam-se importantes marcos, como a Convenção Americana sobre Direitos Humanos, o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais e a Carta dos Direitos Fundamentais da União Europeia, entre outros.

Em nível nacional, o reconhecimento explícito do direito à moradia ocorreu por meio da Emenda Constitucional nº 26/2000, que incorporou esse direito ao rol dos direitos sociais previstos no artigo 6º da Constituição Federal.

Sarlet (2008, p. 5) explica que o direito fundamental à moradia pode ser reconhecido como uma decorrência direta do princípio da dignidade da pessoa humana (art. 1º, inciso III, da Constituição Federal), uma vez que este princípio, em sua dimensão positiva, exige a satisfação das necessidades básicas para uma vida digna, podendo, inclusive, fundamentar direitos fundamentais não expressamente previstos, mas voltados à proteção da dignidade e do mínimo existencial.

O direito à moradia tem uma relevância única na concretização do princípio da dignidade da pessoa humana e no desenvolvimento da personalidade, sendo fundamental para garantir as condições materiais mínimas para uma vida digna. A ligação direta entre esse direito e a dignidade humana é evidente, principalmente quando se considera que a moradia deve atender a uma função essencial para a existência digna do indivíduo (Sarlet, 2008, p. 149).

Além disso, o direito à moradia é tão importante quanto o direito à vida e outros direitos relacionados à personalidade, como o corpo, a imagem e o nome. A falta de acesso à moradia impede o exercício pleno desses direitos, pois sem um lar adequado, o indivíduo não consegue viver de maneira justa e digna, o que compromete o desenvolvimento de seus anseios e sua identidade (Souza, 2008, p. 195).

A ausência de condições mínimas de moradia, como saneamento, infraestrutura e a presença de um número adequado de pessoas, compromete o pleno desenvolvimento do

indivíduo, já que lhe falta uma base de vida e saúde dignas. Nesse contexto, os direitos da personalidade devem ser tratados como instrumentos essenciais para a promoção e emancipação do ser humano (Tepedino, 2002, p. 118), exemplos disso incluem os direitos à vida, saúde e intimidade, que estão diretamente ligados ao direito à moradia adequada (Alves, 2018, p. 188).

No entanto, é amplamente reconhecido que, nos países ocidentais, a habitação, ou os imóveis, cumprem uma função dupla: primeiramente, atendem a um interesse social, mas também, de maneira secundária, servem como um bem de consumo e investimento (Anderson, 2021, p. 84).

Todavia, a desjudicialização não pode ser implementada proporcionando insegurança aos envolvidos em uma determinada relação jurídica, visto que a adoção desses novos institutos exige uma análise aprofundada, considerando potenciais direitos que podem ser afetados em decorrência desta nova velocidade de resolução dos imbróglios, já que os direitos como hoje os conhecemos, resultam de um extenso processo de desenvolvimento social e legislativo.

Neste íterim, com base na proposta de extrajudicialização do procedimento de resolução do contrato por inadimplemento do devedor proposta pela Lei 9.514/97, poderiam ser adotados outros mecanismos para a resolução destas celeumas, em especial, aqueles que prestigiassem a resolução destes impasses de forma mais adequada.

## **5 A ADOÇÃO DE MEIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS COMO MEDIDA MAIS ADEQUADA PARA A SOLUÇÃO DOS LITÍGIOS ENVOLVENDO CONTRATOS REGIDOS PELA LEI 9.514/97**

Os formatos alternativos de resolução de contendas devem ser buscados por todos os integrantes da sociedade, conforme destaca Lago (2013, p. 91), observa-se na doutrina uma tendência significativa de adesão aos métodos alternativos de resolução de conflitos, tendo em vista sua eficácia na promoção da pacificação social e sua consonância com diversos princípios constitucionais.

Conforme ensina Baltazar (2021, p. 77-113), os conflitos devem ser resolvidos na esfera privada, intervindo o Estado por meio do Poder Judiciário apenas quanto aos litígios mais intrincados e que envolvam regras de ordem pública.

No Brasil, a Resolução nº 125/2010, do Conselho Nacional de Justiça que dispôs sobre a Política Judiciária Nacional de Tratamento Adequado dos Conflitos de Interesse no âmbito do Poder Judiciário, a Lei nº 13.105/2015, mais conhecida como Código de Processo Civil, juntamente com a Lei nº 13.140/2015, Lei de Mediação, constituem algumas das principais legislações que reconhecem a importância dos meios alternativos de resolução de conflitos.

Cabe ressaltar a importância da referida Resolução, a qual veio dar contornos mais adequados e céleres para a solução de conflitos, com claro intuito de fomentar, no sistema jurídico procedimental brasileiro, um novo olhar sobre a solução dos conflitos de interesses denominado de sistema multiportas de resolução de controvérsias.

A fonte que serviu de inspiração ao sistema multiportas (ou tribunal multiportas) ao sistema brasileiro foi o norte-americano denominado de “*Multi-door Courthouse System*”, o qual possui contornos de não impor formas restritivas para a solução de controvérsias exclusivamente ao Poder Judiciário. O Sistema Multiportas de Justiça, criado em 1976 pelo Professor Frank Sander, propõe tratar os conflitos de forma adequada para otimizar os recursos dos tribunais, reduzir custos e tempo processual, além de buscar a solução efetiva das disputas, prevenindo novos conflitos (Gimenez, 2017, p. 84-111).

136

Como decorrência deste sistema, oferecem-se meios alternativos e, muitas vezes, mais adequados ao tipo de conflito, visando a solução, assim o sistema multiportas é uma tendência, não necessariamente nova, de se buscar formas de solução de conflitos que possam coexistir ou até mesmo fazer as vezes do tradicional sistema judicial de solução de conflitos. Essas formas podem ser realizadas a partir de uma postura amigável ou adversarial das partes (Guerrero, 2012, p. 13).

A conciliação tem sido incentivada tanto no âmbito judicial quanto no extrajudicial, sendo indicada quando os agentes que compõe os litígios não possuem uma relação interpessoal, como aquela oriunda das relações havidas na aquisição de um financiamento imobiliário.

Conforme leciona Barcellar (2003, p. 66) a conciliação pode ser compreendida como um processo técnico (não intuitivo), desenvolvido pelo método consensual, na forma autocompositiva, em que terceiro imparcial, após ouvir as partes, orienta-as, auxilia, com perguntas, propostas e sugestões a encontrar soluções (a partir da lide) que possam atender aos seus interesses e as materializa em um acordo que conduz à extinção do processo judicial.

Com o auxílio deste conciliador, que intervém com sugestões auxiliando na tomada de decisão, a solução tende a ocorrer com maior facilidade e rapidez (Vezzulla, 2001, p. 83). A respeito do conciliador, Barcellar (2003, p. 76) afirma que deve o conciliador fazer-se apresentar de maneira adequada, ouvir a posição dos interessados e intervir com criatividade – mostrando os riscos e as consequências do litígio -, sugerindo opções de acordo e incentivando concessões mútuas, garantindo que a atividade seja justa, eficaz e respeitosa com os direitos dos envolvidos.

No âmbito das serventias extrajudiciais, no ano de 2018 foi publicado o Provimento nº 67, pelo Conselho Nacional de Justiça, dispondo sobre os procedimentos de conciliação e mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil, trazendo disposições gerais sobre o processo de autorização das serventias para atuar nesta seara, os princípios e regras aplicáveis, as partes que poderão usufruir deste instrumento, o objeto, o procedimento, os livros e os emolumentos, dentre outras disposições e sem prejuízo dos provimentos editados pelas corregedorias de justiça dos estados, no que forem compatíveis (Brasil, 2018).

Conforme dispõe o Provimento (Brasil, 2018), podem figurar como requerente ou requerido no procedimento de conciliação realizado pelas serventias extrajudiciais a pessoa natural absolutamente capaz, a pessoa jurídica ou o ente despersonalizado a quem a lei atribua capacidade postulatória, desde que a controvérsia envolva direitos disponíveis ou direitos indisponíveis passíveis de transação.

No que tange ao procedimento instituído, este iniciará com o requerimento do interessado endereçado ao serviço notarial ou registral competente, cumprindo com os requisitos esculpidos no artigo 14, como: qualificação do requerente, indicação de meio de notificação da outra parte, narrativa sucinta dos fatos que deram causa ao conflito. Uma vez recepcionado o protocolo pela serventia extrajudicial, respeitando a ordem cronológica dos pedidos, será designada data e hora para realização da sessão, dando ciência ao apresentante e notificando o requerido para a sua participação (Brasil, 2018).

Assim como toda e qualquer atividade realizada pelas serventias extrajudiciais, o procedimento será fiscalizado pelo Poder Judiciário, por meio da Corregedoria-Geral de Justiça do respectivo Estado e pelo juiz coordenador do Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania da jurisdição a que estejam vinculados os serviços notariais e de registro, proporcionando garantia e segurança do cumprimento da legislação e evitando eventuais abusos que poderiam ser cometidos sem o suporte adequado.

Como abordado anteriormente, o procedimento extrajudicial previsto na legislação especial terá uma velocidade de finalização muito maior do que a de um processo judicial, visto que, o devedor a partir do recebimento da notificação do débito realizada pela serventia extrajudicial, teria um prazo extremamente curto para proceder à purgação da mora, e, caso não realizado o respectivo pagamento, poderia culminar na perda do bem em favor do credor.

Considerando que as famílias em situação de vulnerabilidade frequentemente enfrentam dificuldades financeiras, uma vez que lidam com recursos muitas vezes inadequados para cobrir todas as suas despesas cotidianas, e levando em conta a rapidez do procedimento adotado pela Lei 9.514/97, é possível que esses grupos familiares sejam expostos a situações de violação ao seu direito à moradia.

Repisa-se, as alternativas para a resolução dos conflitos de forma extrajudicial devem ser buscadas e almejadas por todos, entretanto, essa desjudicialização não pode ocasionar conflitos com os direitos, em especial, os direitos da personalidade consubstanciados no presente estudo no direito da moradia.

Assim a aplicação de meios mais adequados de resolução de conflitos, como a conciliação extrajudicial realizada por uma serventia extrajudicial, poderia proporcionar a melhor solução para a resolução destes tipos de conflitos, visto que o procedimento se manteria fora do Poder Judiciário, não perderia a velocidade de resolução almejada pela Lei 9.514/97 e salvaguardaria a proteção da parte mais vulnerável nesta relação, mitigando a ocorrência de eventuais abusos e descumprimentos da legislação.

Ou seja, devem ser buscadas alternativas para a tutela dos interesses de todos os envolvidos na relação, sejam os devedores que necessitam do bem para a sua moradia, sejam os credores que necessitam disponibilizar o capital no mercado e auferir lucro com a realização dessas negociações, todavia, não se pode justificar a criação de leis que afetem direitos fundamentais para a sociedade, como os direitos da personalidade, com base apenas na busca pela celeridade processual. É essencial que se façam esforços para resolver os conflitos que afligem a sociedade, priorizando a proteção dos interesses dos mais vulneráveis e, ao menos parcialmente, buscando a efetivação dos direitos da personalidade, que representam um desafio significativo, mas necessário, a ser superado.

## **6 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A pesquisa realizada ensejou algumas conclusões sobre os riscos no procedimento de consolidação da propriedade extrajudicial instituído pela Lei 9.514/97, e, como este pode atingir os direitos da personalidade, diante da violação direta ao direito a moradia,

Assim, de início tratou-se da origem do instituto e como está postada a legislação especial sobre o tema e o formato de tutela dos interesses dos contratantes na atualidade. No item seguinte, abordou o procedimento instituído pela legislação especial para a consolidação da propriedade pelo credor fiduciário no formato extrajudicial, analisando de forma detalhada o formato extraprocessual instituído.

Em continuidade, versou como o direito da personalidade pode (e deve) ser aplicado às questões atinentes ao direito da moradia, analisando os potenciais conflitos da legislação com os direitos da personalidade. Por derradeiro, abordou-se como a adoção de meios alternativos de resolução de conflitos podem ser aplicados de forma a apresentar uma resposta mais adequada para a solução destes litígios.

Em que pese tal problemática ter sido encaminhada para apreciação do Supremo Tribunal Federal, constata-se que o Tema 982, que declarou a constitucionalidade da lei, e, por consequência a manutenção da realização deste procedimento no formato extrajudicial, deixou de valorar os riscos advindos deste procedimento, em especial, as questões levantadas e debatidas nos votos vencidos dos Ministros e revividas neste estudo.

139

Desta forma, os procedimentos antes da legislação adstritos exclusivamente à tutela do Poder Judiciário, atualmente são postulados perante as serventias extrajudiciais, sem dúvida, um procedimento muito mais célere do que um processo judicial convencional, pois quando adotado um mecanismo fora do processo judicial tradicional, via de regra, apresenta uma resolução mais rápida do embate deduzido.

Contudo, essas resoluções não podem comprometer os direitos que foram construídos ao longo do tempo para proteger a dignidade da existência do cidadão, sendo no caso debatido, o direito à moradia, representante do espaço de liberdade das pessoas (Sarlet, 2008, p. 149).

Como já mencionado, o direito à moradia ganhou a mesma importância e relevância que o direito à vida e outros direitos relacionados à pessoa, como o corpo, a imagem, o nome e todos os aspectos que constituem sua identidade, sem esse direito, o indivíduo tem sua capacidade de exercer esses direitos de maneira justa limitada.

Além disso, na ausência de uma moradia adequada ou das condições mínimas necessárias no local onde reside, o indivíduo não consegue atingir seu pleno desenvolvimento, pois lhe faltarão uma vida e saúde dignas.

Embora a busca por métodos extrajudiciais para a resolução de disputas seja altamente desejada e mereça total apoio da comunidade jurídica, as motivações para a criação dessas novas leis não podem se embasar somente na velocidade ou no interesse econômico, sendo imprescindível considerar as possíveis consequências dessas mudanças, especialmente para aqueles que se encontram em situação de maior vulnerabilidade.

Por fim, devem ser consideradas outras alternativas mais adequadas presente no ordenamento jurídico para a resolução destes casos, como a conciliação extrajudicial realizada perante as serventias extrajudiciais, aventadas no presente estudo, ou seja, existem medidas que podem atender os anseios de todas as partes – credores e devedores, proporcionando velocidade na resolução do litígio sem menosprezar a segurança e tutelando os interesses dos mais vulneráveis.

140

## REFERÊNCIAS

ALVES, José Carlos Moreira. **Alienação fiduciária em garantia**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

ALVES, José Carlos Moreira. **Direito romano**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

ANDERSON, M. La doble dimensión del derecho a la vivienda em el ámbito privado: objeto especialmente protegido y limite del derecho de propiedad. **Derecho Privado y Constitución**, v. 38, 2021.

BACEN - Banco Central do Brasil. Estatísticas do mercado imobiliário. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/mercadoimobiliario>. Acesso em: 12 abr. 2025.

BALTAZAR, Alan Jece. **Mediação e conciliação nos cartórios extrajudiciais**: papel o oficial de registro de imóveis no âmbito de execução extrajudicial de bens imóveis alienados. São Paulo: Dialética, 2021.

BARCELLAR, Roberto Portugal. **Juizados especiais**: a nova mediação processual. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

BITTAR, Carlos Alberto. **Os direitos da personalidade**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1989, p. 19.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. **Decreto Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969**. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1969. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm). Acesso em: 26 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm). Acesso em: 26 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965**. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Brasília, DF: Presidência da República, 1965. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14728.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14728.htm). Acesso em: 26 abr. 2025.

141

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1997. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19514.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm). Acesso em: 12 abr. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Tema nº 982**: Discussão relativa à constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial nos contratos de mútuo com alienação fiduciária de imóvel, pelo Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, conforme previsto na Lei n. 9.514/1997. Brasília, DF: Supremo Tribunal Federal, [2015]. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4694303>. Acesso em: 26 abr. 2025.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Corregedoria Nacional de Justiça. **Provimento nº 67, de 26 de março de 2018**. Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. Brasília, DF: Conselho Nacional de Justiça, 2018. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2532>. Acesso em: 1 maio 2025.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária, incorporação imobiliária e mercado de capitais – estudos e pareceres**. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

Chalhub, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

FABIAN, Cristoph. **Fidúcia – negócios fiduciários e relações externas**. Porto alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2007.

GEDIEL, José Antônio Peres. **Dos códigos às Constituições: os direitos fundamentais da personalidade**. Curitiba: Juruá, 2009.

GIMENEZ, Charlise Paula Colet. A Justiça Consensual do Tribunal Múltiplas Portas e a Política Pública. Norte-Americana de Tratamento de Conflitos: Contribuições ao Modelo Brasileiro. **Revista Opinião Jurídica**, Fortaleza, n. 20, 2017.

GUERRERO, Luis Fernando. **Efetividade das estipulações voltadas à instituição dos meios multiportas de solução de litígios**. 2012, 255 f. Tese (Doutorado) – Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Departamento de Direito Processual – DPC, São Paulo, 2012.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Habitação**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao.html>. Acesso em: 12 abr. 2025.

LAGO, Andrea Carla de Moraes Pereira. **Direito educacional: prevenção da violência e solução de conflitos pela mediação escolar**. Maringá: IDDM, 2013.

ONU. Declaração Universal dos Direitos Humanos. Aprovada pela Resolução 217 A (III) da Assembleia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 08 jun. 2024.

142

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. Parte geral. Tomo III: Negócios jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1954.

ROLIM, Luiz Antônio. **Instituições de direito Romano**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **Para uma revolução democrática da justiça**. São Paulo: Cortez, 2007.

SARLET, I. W. O Direito Fundamental à Moradia aos Vinte Anos da Constituição Federal de 1988: Notas a Respeito da Evolução em Matéria Jurisprudencial, com Destaque para a Atuação do Supremo Tribunal Federal. **Revista Brasileira de Estudos Constitucionais**, n. 8, 2008b.

SARLET, I.W. Algumas notas sobre a eficácia e efetividade do direito à moradia como direito de defesa. **Revista OABRJ**, v. 24, n. 1, 2008c.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988**. 5. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2008a.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à Moradia e de Habitação**: Análise Comparativa e suas Implicações Teóricas e Práticas com os Direitos da Personalidade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

TEPEDINO, G. Crise de fontes normativas e técnicas legislativas na Parte Geral do Código Civil de 2002. **Revista Forense**, v. 364, 2002.

VEZZULLA, Juan Carlos. **Mediação**: guia para usuários profissionais. Florianópolis: [s.n.], 2001.