

## Diferenças entre a compra venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária.<sup>1</sup>

Difference between sale with reservation of domain and fiduciary alienation

Diferencias entre compra y venta con reserva de dominio e hipoteca mobiliaria.

**Claurício Wallace dos Santos<sup>2</sup>**

 <https://orcid.org/0009-0006-9203-9798>

 <https://lattes.cnpq.br/6238330970332317>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: wallaceclauricio@gmail.com

**Ana Carolina Borges Oliveira<sup>3</sup>**

 <https://orcid.org/0000-0001-9621-8407>

 <https://lattes.cnpq.br/0054684022872565>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: anacarolinaboliveiral@gmail.com



### Resumo

O tema deste artigo é identificar, com base no Código Civil Brasileiro e na legislação, as principais diferenças entre a cláusula de venda com reserva de domínio dos contratos de compra e venda e a alienação fiduciária, com base nas recentes alterações decorrentes da Lei nº 14.382/2022. Investigou-se o seguinte problema: “Quais os principais efeitos de cada uma dessas modalidades? Cogitou a seguinte hipótese: a cláusula de reserva de domínio encerra, ao mesmo tempo, uma condição suspensiva, no que se relaciona à aquisição da propriedade do bem vendido e também uma condição resolutiva do contrato, caso o pagamento das prestações não venha a se verificar; enquanto na alienação fiduciária o devedor fiduciante deixa de ser proprietário para ser titular de um direito de reacquirição, sob condição suspensiva, e o de fruição da posse direta e dos frutos do imóvel. O objetivo geral é demonstrar um paralelo entre as duas modalidades, ou seja, suas diferenças, para que o devedor possa analisar qual a melhor opção em seu caso. Os objetivos específicos são: quais impactos para a sociedade; quais os benefícios, quais as diferenças com os demais institutos. Este trabalho é importante em uma perspectiva econômica, mostrando o valor dessas duas modalidades de crédito que o Sistema Financeiro Brasileiro proporciona, além de proporcionar esclarecimentos sobre as duas modalidades e sua aplicabilidade.

**Palavras-chave:** Venda com reserva de domínio. Alienação fiduciária. Análise Comparativa. Efeitos.

<sup>1</sup> Resumo estendido para V Congresso Internacional de Políticas Públicas e desenvolvimento social do Centro Universitário Processus (UNIPROCESSUS).

<sup>2</sup> Graduando em Direito no Centro Universitário UniProcessus – 5º Semestre.

<sup>3</sup> Advogada. Mestre em direito e políticas públicas pelo Centro Universitário de Brasília, UniCEUB. Especialista em Contratos e Responsabilidade Civil pelo Instituto Brasiliense de Direito Público – IDP. Bacharel em Direito pelo Centro Universitário de Brasília – UniCEUB. Professora do Centro Universitário UniProcessus nas disciplinas de Direito Civil II, Direito Civil IV, Direito Notarial e Registral e Prática Jurídica.

## Abstract

*The theme of this article is to identify, based on the Brazilian Civil Code and legislation, the main differences between the sale clause with reservation of ownership of purchase and sale contracts and fiduciary alienation, based on recent changes arising from Law No. 14,382 /2022. The following problem was investigated: “What are the main effects of each of these modalities? The following hypothesis was considered: the domain reservation clause contains, at the same time, a suspensive condition, in relation to the acquisition of ownership of the property sold, and also a resolutive condition of the contract, if payment of the installments is not verified; while in fiduciary alienation the fiduciary debtor goes from being the owner to being the holder of a right of reacquisition, under a suspensive condition, and the right to enjoy direct possession and the fruits of the property. The general objective is to demonstrate a parallel between the two modalities, that is, their differences, so that the debtor can analyze which is the best option in their case. The specific objectives are: what impacts on society; what are the benefits, what are the differences with other institutes. This work is important from an economic perspective, showing the value of these two types of credit that the Brazilian Financial System provides, in addition to providing clarifications about the two types and their applicability.*

**Keywords:** Sale with reservation of domain. Fiduciary alienation. Comparative analysis. Effects.

## Introdução

A Lei nº 14.382, de 27/06/2022, é fruto da conversão da Medida Provisória nº 1.085, de 27/12/2021, que teve como objetivo “contribuir para o aprimoramento do ambiente de negócios no País, por meio da modernização dos registros públicos, desburocratização dos serviços registrares e centralização nacional das informações e garantias”<sup>4</sup>.

A medida provisória criou o arcabouço jurídico do SERP – Sistema Eletrônico de Registros Públicos, destacando como principais pontos: a criação de um sistema público eletrônico de atos e negócios jurídicos, a interconexão das serventias dos registros públicos, a interoperabilidade das bases de dados entre as serventias e destas com o SERP, o atendimento remoto dos usuários de todas as serventias por meio de acesso à internet.<sup>5</sup> Além disso, a Lei nº 14.382 aprimorou a execução extrajudicial da alienação fiduciária, melhorando o ambiente dos negócios, além de reforçar a responsabilidade de quem contrata e protegendo as pessoas que são cumpridoras de seus deveres.

Nesse contexto, o resumo apresentado se propõe a responder o seguinte problema: “Quais os principais efeitos da cláusula de venda com reserva de domínio e da alienação fiduciária?” A Lei nº 14.382/2022, incorpora uma nova ferramenta de exercício de direito dos cidadãos aos serviços dos cartórios extrajudiciais brasileiros,

<sup>4</sup> Exposição de motivos da Medida Provisória 1.085/2021. BRASIL. Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impressao.htm)> Acesso em 10 out. de 2023.

<sup>5</sup> Exposição de motivos da Medida Provisória 1.085/2021. BRASIL. Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impressao.htm)> Acesso em 10 out. de 2023.

potencializando a prestação do serviço público por meio da capilaridade dos delegatários de serviços extrajudiciais, sem que com isso se perca a segurança jurídica desenhada pelo tecido normativo brasileiro. No que tange à alienação fiduciária, a nova lei também permite o registro dos contratos de alienação fiduciária de bens móveis, dentre outras modificações. Assim, propõe-se a analisar as cláusulas de venda com reserva de domínio e alienação fiduciária, para destacar suas principais diferenças e efeitos.

### Resultados e Discussões

A alienação fiduciária em garantia é o contrato bilateral que, quando é registrado no órgão competente, constitui a propriedade fiduciária em favor do credor fiduciário. A propriedade fiduciária é um direito real e, portanto, é oponível erga omnes, de maneira que o credor fiduciário (como seu titular) pode reivindicar a coisa perante quem quer que seja. (OLIVEIRA, 2013).

Por sua vez, costuma-se conceituar a reserva de domínio como o pacto adjeto através do qual o comprador, nada obstante já estar na posse da coisa vendida, somente adquire sua efetiva propriedade no momento em que o preço é integralmente pago. Diferencia-se assim da compra e venda em simples prestações, porquanto a transferência do domínio não acontece no momento da tradição e sim com a quitação plena do contrato (CARRÁ, 2014).

Assim, na venda com reserva de domínio, há dois polos: (i) vendedor; (ii) comprador e busca assegurar ao vendedor a reserva de domínio sobre a coisa vendida, até que o comprador pague integralmente o preço ajustado. Está regulada no art. 521 do Código Civil, que assim dispõe “na venda de coisa móvel, pode o vendedor reservar para si a propriedade, até que o preço esteja integralmente pago”.

Para que a cláusula produza efeitos legais perante terceiros, deve estar expressamente prevista no contrato, além de ser registrada em cartório, no local do domicílio do comprador, conforme a regra do art. 522 do Código Civil. Tal cláusula destina-se para compra e venda de bem móvel, desde que ele seja suscetível de caracterização perfeita, conforme o art. 523 do Código Civil.

Embora o domínio e a posse indireta permaneçam com o alienante, os “riscos da coisa” passam para o adquirente, mero possuidor direto (CC, art. 524, segunda parte). Há, assim, uma inversão da regra *res perit domino*, aplicando-se o princípio *res perit emptoris* (a coisa perece para o comprador) (GONÇALVES, 2022, p. 286).

No caso brasileiro, portanto, é possível afirmar que o pacto adjeto de compra e venda com reserva de domínio exige forma própria para sua validade (art. 104 do CC), e somente seu registro é condição apenas de eficácia perante terceiro. Por isso mesmo, embora não registrado, pode ser oposto ao outro concertante, mas não aos terceiros de boa-fé. Por sinal, esse sempre foi o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça sobre o assunto, antes mesmo da entrada em vigor da lei civil de 2002 (CARRÁ, 2014).

Assim, a venda com reserva de domínio ocorre da seguinte forma: o comprador, enquanto não terminar de pagar o preço, possui apenas a posse do bem; enquanto a propriedade continua do vendedor. Os artigos 525 a 528 do Código Civil, dispõem sobre as regras de execução do contrato, caso haja inadimplemento da propriedade do bem. Dessa forma, o vendedor somente poderá executar a cláusula de reserva de domínio após constituir o comprador em mora, mediante protesto do título ou interpelação judicial.

Nos termos do art. 526, com a verificação da mora *debitoris*, pode o credor mover ação de cobrança das prestações vencidas e vincendas e o mais que lhe for

devido; ou poderá recuperar a posse da coisa vendida. Optando pela recuperação da posse da coisa vendida, diz o art. 527 que é facultado ao vendedor reter as prestações pagas até o necessário para cobrir a depreciação da coisa, as despesas feitas e o mais que de direito lhe for devido (CARRÁ, 2014).

Diz ainda que excedente será devolvido ao comprador; e o que faltar lhe será cobrado, tudo na forma da lei processual. O Código Civil erigiu norma que evita o enriquecimento indevido do vendedor. Veio a fazê-lo, entretanto, de forma indireta, ou seja, estabelecendo o direito de retenção do saldo já quitado até o encontro de contas em relação ao valor depreciado e demais custos de cobrança.

Parece sintomático que o Código primeiro quis garantir o direito de retenção por parte do credor, sugerindo que essa operação tem prevalência sobre a outra (entregar o excedente, quando houver). A disciplina da cláusula de reserva de domínio é bastante próxima do contrato de alienação fiduciária em garantia e da propriedade fiduciária, com quem comparte em boa medida seus elementos identificadores. (CARRÁ, 2014).

Desde a redação dada pelo art. 1º do Decreto 911/69, que alterou o art. 66 da Lei nº 4.728/65, a alienação fiduciária em garantia é o negócio jurídico que tem por objeto transferir ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal (CARRÁ, 2014).

Tradicionalmente, considera-se existir um *constituto possessorio*, pelo que é possível ao fiduciante (devedor) transferir a propriedade e a posse indireta ao fiduciário, independentemente de tradição. De consequência, resolve-se o domínio do credor (financiador) quando lhe for pago integralmente o valor do preço (CARRÁ, 2014).

Nesse caso, tem-se que a Alienação Fiduciária em Garantia é um contrato por meio do qual alguém (devedor fiduciante) obtém financiamento para a aquisição de bem durável (um automóvel, a título de ilustração) de uma instituição financeira (credor fiduciário), sendo que a garantia do financiamento será o próprio bem, pois o devedor aliena-o fiduciariamente ao credor (CHAGAS, 2022, p. 355).

O bem assim adquirido se mantém na posse direta do devedor fiduciante e permanecerá vinculado ao saldo devedor, porque, em caso de inadimplemento do financiamento, o referido bem servirá para absorver ou pelo menos mitigar o valor da dívida contraída. Diz-se que o credor, por isso, detém a posse indireta e o domínio resolúvel do bem, domínio que se extinguirá somente após a quitação do financiamento (CHAGAS, 2022, p. 355).

A legislação garantiu uma via expedita, célere e eficaz para que o credor fiduciário, no caso de inadimplência, execute a sua garantia para saldar a dívida. No caso de inadimplência de dívida garantida por alienação fiduciária de bem móvel, bastará ao credor fiduciário adotar as seguintes medidas, nesta ordem: a) Promover a notificação extrajudicial ou o protesto para permitir que o devedor fiduciante purgue a mora e, assim, livre-se da medida drástica da perda da posse direta sobre o bem; b) Manejar ação de busca e apreensão para retomar o bem, com o benefício de que a concessão da liminar de busca e apreensão já autoriza a consolidação da propriedade e da posse plena em favor do credor fiduciário após o transcurso do prazo de cinco dias sem que o devedor fiduciante tenha pago o valor integral da dívida (com inclusão das prestações vincendas, em razão do vencimento antecipado da obrigação) e; c) Após retomar o bem, com a consolidação da propriedade e da posse plena, o credor fiduciário poderá vender o bem a terceiros independentemente de

leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, salvo disposição expressa em contrário prevista no contrato, sem necessidade de recorrer à via judicial (OLIVEIRA, 2013).

Assim, a alienação fiduciária é uma forma de garantia de uma obrigação principal, mais comumente obrigação de pagar, sendo objeto de garantia o próprio bem, pode ser bem móvel ou imóvel, há três polos: (i) vendedor; (ii) comprador; (iii) financiador. Esta cláusula envolve a transferência de um bem do devedor de forma provisória ao credor, até que a obrigação garantida seja cumprida. Exemplificando para o caso de compra de um bem móvel: na compra de um veículo parcelado com a modalidade de garantia em alienação fiduciária, o financiamento do bem é realizado diretamente com o banco (credor proprietário), que fica com a posse indireta do carro até que o comprador (devedor possuidor direto) finalize o pagamento das parcelas, finalizado o pagamento da obrigação, o comprador adquire a propriedade do bem (OLIVEIRA, 2013).

Portanto, diferentemente da venda com reserva de domínio, a alienação fiduciária pode ser utilizada para garantir tanto com bens móveis quanto com bens imóveis, sendo que para cada tipo há procedimento e legislação específicos: (i) bens móveis infungíveis (que não podem ser substituídos): Código Civil e Decreto Lei n.º 911/1969; (ii) bens móveis fungíveis (que podem ser substituídos); Lei do Mercado de Capitais n.º 4.728/1965; (iii) bens imóveis: Lei n.º 9.514/197.

### **Considerações finais**

Analisada a estrutura do contrato da alienação fiduciária em garantia, percebe-se que as semelhanças com o pacto adjecto de compra de domínio são apenas parciais e que, na realidade, os elementos constituidores de um e outro contrato são visivelmente distintos. Entretanto, a propriedade fiduciária em geral traduz uma alienação de domínio apenas provisório, porquanto deverá ser revertida ao próprio alienante. Na medida em que a causa do contrato é seu uso apenas como instrumento de garantia, cria-se um efeito simetricamente contrário ao pacto de reserva de domínio.

De fato, na compra e venda com reserva de domínio, a condição é suspensiva relativamente à aquisição da propriedade pelo devedor. Na alienação fiduciária em garantia, há uma condição resolutiva atinente à perda do domínio pelo credor. Nada obstante, o pacto de reserva de domínio é atualmente uma das ferramentas de maior prestígio e fácil aplicação para a garantia dos negócios jurídicos que envolvem a alienação da propriedade em prestações (CARRÁ, 2014).

Em virtude dessa configuração do pacto de reserva de domínio, a um só tempo mais ampla e dinâmica, apresenta-se de interesse repensar os institutos incorporados pelo Código de 2002, de modo a modernizar e compatibilizar a cláusula adjecta aos modelos presentemente em voga (CARRÁ, 2014).

Diante do exposto, a alienação fiduciária em garantia compõe instituto de larga aplicação no direito brasileiro e ainda em expansão, sendo exigível do intérprete a delimitação das hipóteses de incidência dos regimes jurídicos concorrentes, buscando-se o diálogo das fontes legislativas, salvo quando, por restrição expressa de lei, tal diálogo reste prejudicado (CARRÁ, 2014).

Por fim, após a comparação entre os dois institutos, percebe-se que a alienação fiduciária em garantia de bens móveis e imóveis domina soberanamente o comércio jurídico, quase que carregando o esquife dos tradicionais e cada vez menos utilizados direitos reais de garantias (penhor, hipoteca e anticrese) e a cláusula de venda com reserva de domínio; uma vez que na alienação fiduciária a satisfação do crédito, em

caso de inadimplemento, pode ser obtida por via extrajudicial, sendo, portanto, uma execução muito mais simples e célere, o que não ocorre com a venda com reserva de domínio.

No caso do negócio fiduciário com caráter de garantia, viu-se que este traz grandes privilégios ao credor frente às demais modalidades de garantia real, sobretudo pela sua natureza jurídica. Assim, como visto, há uma maior proteção do crédito garantido fiduciariamente, sobretudo, diante de uma situação de concorrência com outros credores, seja no caso de uma recuperação judicial ou falência, em que a lei expressamente excepciona a exclusão dos créditos garantidos neste formato (art. 49, § 3º - Lei nº 11.101/2005). Além disso, o bem alienado fiduciariamente, objeto de garantia de caráter fiduciário, igualmente, não pode sofrer penhora para satisfação de outros créditos, ainda que eventualmente mais privilegiados do que aquele que deu origem à garantia, exatamente pelo fato de não estar o bem na esfera jurídica do devedor, o que representa enorme benefício para o credor fiduciário. (CARRÁ, 2014).

Diante do exposto, verificou-se que o referido pacto adjeto, celebrado em geral nas compras e vendas a crédito de bens móveis, como os eletrodomésticos, objetiva dar maior garantia aos comerciantes, enquanto o contrato de alienação fiduciária visa a garantir as financeiras, que atuam como intermediárias entre o vendedor e o consumidor. Nesse aspecto, o atual Código Civil não acompanhou a extensão que foi dada pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, à alienação fiduciária em garantia para as coisas imóveis (CHAGAS, 2022, p. 355).

Por fim, abaixo, apresenta-se um breve quadro comparativo com as principais diferenças dos institutos em estudo:

<i>Reserva de Domínio</i>	<i>Alienação Fiduciária</i>
Apenas para bens móveis	Tanto para bens imóveis quanto para bens móveis.
Feita entre: (i) vendedor e (ii) comprador	Feita entre as seguintes figuras: (i) vendedor (ii) comprador (iii) financiador
É uma modalidade de negociação em que o vendedor tem a garantia da propriedade da coisa vendida a prazo (ou a reserva), até o pagamento integral pelo devedor, momento em que a propriedade (ou o domínio) será transferida ao comprador.	O bem alienado está sob a posse de uma instituição financeira, que pode ser um banco. Comprador será seu legítimo dono, após a quitação da alienação junto ao órgão financeiro.

## Referências

RAMOS, André Santa Cruz. **Manual Direito Empresarial** – volume único. 12. Ed. São Paulo: JusPodivm, 2022, p. 773-774.

CARRÁ, Bruno Leonardo Câmara. Aspectos polêmicos da compra e venda com reserva de domínio. **RJur FA7, Fortaleza**, v. XI, n. 1, p. 19-35, abr. 2014.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impressao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impressao.htm)> Acesso em 10 out. de 2023.

CHAGAS, Edilson Enedino das. **Direito Empresarial Esquematizado**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022, p. 355.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 3: Contratos e Atos Unilaterais**. 19. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022, p. 286.

OLIVEIRA, C. E. E. **Alienação Fiduciária em Garantia: reflexões sobre a (in)suficiência do cenário normativo e jurisprudencial atual**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, ago/2013 (Texto para Discussão nº 132). Disponível em: [www.senado.leg.br/nepleg](http://www.senado.leg.br/nepleg). Acesso em 10 out. de 2023.