

Compra e Venda com Reserva de Domínio e Alienação fiduciária: Um Breve Estudo ¹

Sale with Retention of Title and Fiduciary Transfer: A Brief Study

ARK: 44123/multi.v7i12.1555

Recebido: 01/07/2025 | Aceito: 20/12/2025 | Publicado on-line: 19/02/2026

Evelaine Batista Silva ²

 <https://orcid.org/0009-0006-4209-70920>

 <http://lattes.cnpq.br/7527533479076388>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: evelainebs@gmail.com

Paulo Márcio Rocha de Oliveira ³

 <https://orcid.org/0009-0005-3381-8583>

 <http://lattes.cnpq.br/4431006731325713>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: rochadeoliveira83@gmail.com

Vanessa Santos Marçal ⁴

 <https://orcid.org/0009-0001-6981-5203>

 <http://lattes.cnpq.br/2629497706543628>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: van.santos87@gmail.com



Resumo

Este estudo tem como tema a análise das principais diferenças entre a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária. O problema investigado foi: “Qual a principal distinção entre esses dois institutos e como eles influenciam a segurança jurídica das partes envolvidas?”. A hipótese levantada foi: “A alienação fiduciária proporciona uma recuperação mais ágil do bem em caso de inadimplência, enquanto a reserva de domínio oferece maior proteção ao vendedor”. O objetivo geral é compreender as especificidades dos contratos e suas aplicações no ordenamento jurídico. Os objetivos específicos são: “contextualizar doutrinariamente os negócios jurídicos que envolvem garantia real”, “analisar as disposições legais e a aplicabilidade dos contratos de compra e venda com reserva de domínio e alienação fiduciária” e “examinar a utilização da alienação fiduciária em bens imóveis”. Trata-se de uma pesquisa qualitativa, de cunho teórico e bibliográfico, com duração de seis meses.

Palavras-chave: Compra e venda com reserva de domínio 1. Alienação fiduciária 2. Garantia real 3. Contratos 4. Segurança jurídica 5.

1 Pesquisa de aproveitamento da disciplina TC (Trabalho de Curso), do curso *Bacharelado em Direito*, do Centro Universitário Processus – UniProcessus, sob a orientação dos professores Jonas Rodrigo Gonçalves e Danilo da Costa. A revisão linguística foi realizada por Evelaine Batista Silva.

2 Graduanda em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.

3 Graduando em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.

4 Graduanda em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.



Abstract

This study focuses on analyzing the main differences between conditional sales (purchase and sale with reservation of ownership) and fiduciary alienation. The research question was: "What is the main distinction between these two legal instruments, and how do they affect the legal certainty of the parties involved?" The proposed hypothesis was: "Fiduciary alienation allows for a quicker recovery of the asset in the event of default, while reservation of ownership offers greater protection to the seller." The general objective is to understand the specific features of these contracts and their application within the legal framework. The specific objectives are: to doctrinally contextualize legal transactions involving real guarantees, analyze the legal provisions and applicability of conditional sales and fiduciary alienation contracts, and examine the use of fiduciary alienation in real estate. This is a qualitative research study, with a theoretical and bibliographic approach, to be conducted over six months.

Keywords: Sale with title retention 1. Fiduciary alienation 2. Real guarantee 3. Contracts 4. Legal security 5.

Introdução

A presente pesquisa tem como objetivo realizar uma breve análise acerca das peculiaridades que regem os contratos de compra e venda com reserva de domínio e de alienação fiduciária, com destaque para as principais diferenças conceituais entre a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária, dois institutos jurídicos que, embora possuam finalidades semelhantes, apresentam características distintas em sua aplicação no direito brasileiro, realizando uma breve contextualização doutrinária acerca dos negócios jurídicos e uma breve análise dos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis.

Ao contrário da alienação fiduciária, a reserva de domínio apresenta aplicação como forma de garantia tanto em bens móveis quanto em imóveis, sendo disciplinada por normas distintas conforme a natureza do bem envolvido. Para os bens móveis que não podem ser substituídos por outros da mesma espécie, o regramento está previsto no Código Civil e no Decreto-Lei nº 911/1969. Já no caso dos bens móveis fungíveis, aqueles que podem ser substituídos por outros equivalentes, aplica-se a Lei nº 4.728/1965, conhecida por regulamentar o Mercado de Capitais. Cada uma dessas normas delimita as condições específicas de uso dessa garantia nas diferentes situações (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 34).

Este trabalho se propõe a responder a seguinte questão: qual a principal diferença entre a reserva de domínio e a alienação fiduciária? Este estudo busca analisar e esclarecer a diferença essencial entre a reserva de domínio e a alienação fiduciária, enfatizando seus aspectos jurídicos e particularidades. Para isso, serão examinadas suas definições, modos de funcionamento e efeitos nos contratos de compra e venda.

Quando realizada a compra e venda com reserva de domínio, para recuperar o bem o credor necessita buscar a tutela Judicial e, dependendo do acúmulo de processos no sistema judiciário, esse procedimento pode durar meses ou até anos, em um contexto de instabilidade econômica, essa lentidão causa insegurança para o credor. E na alienação fiduciária, o processo de execução ocorre de forma mais rápida, pois, após a comunicação da inadimplência ao devedor, o credor tem a possibilidade de formalizar a propriedade em seu nome e vender o bem sem necessidade de intervenção judicial (DINIZ, 2024, p. 657).

A hipótese levantada frente ao problema em questão foi de a alienação fiduciária ser mais célere na recuperação do bem, enquanto a reserva de domínio oferece maior proteção ao vendedor. A compra e venda com reserva de domínio garante mais segurança ao vendedor em relação à alienação fiduciária, porém, a alienação fiduciária possibilita uma recuperação mais rápida do bem em caso de inadimplência, resultando em uma execução mais eficaz do direito do credor.

A alienação fiduciária em garantia configura um contrato de natureza bilateral que, ao ser devidamente registrado, estabelece o direito de propriedade fiduciária em nome do credor. Trata-se de um direito real, com eficácia contra todos, o que permite ao titular fiduciário reivindicar o bem, independentemente de quem esteja em sua posse (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 33).

O objetivo deste trabalho é comparar a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária, analisando suas implicações jurídicas e na recuperação de bens. Com esse objetivo geral, pretende-se examinar de maneira crítica as distinções entre a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária, buscando entender como cada um desses institutos afeta os direitos das partes envolvidas, especialmente no que se refere à proteção do credor e à recuperação do bem em caso de inadimplência.

A reserva de domínio é entendida como um acordo acessório em que o comprador só se torna dono do bem após quitar totalmente o valor devido, mesmo já estando em sua posse. Essa modalidade se distingue da simples venda parcelada, pois a propriedade não é transferida no momento da entrega. A efetiva titularidade depende do pagamento integral. Assim, o vendedor mantém um direito sobre o bem até o fim do contrato. Isso garante maior segurança ao credor enquanto o débito não for cumprido (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 33).

Os objetivos específicos deste trabalho são analisar as características e implicações jurídicas da compra e venda com reserva de domínio e da alienação fiduciária, comparar a eficácia de ambos os institutos na proteção dos direitos do credor e na recuperação de bens em caso de inadimplência e avaliar a aplicabilidade e a segurança de cada mecanismo no contexto jurídico brasileiro.

Regular diferentes tipos de relações no campo do direito é a principal função atribuída ao negócio jurídico. Essa estrutura jurídica se manifesta por meio de atos como declarações unilaterais, contratos e demais expressões de vontade, sendo todas reconhecidas como meios válidos de gerar efeitos legais. Ao invés de apenas disciplinar acordos específicos, o conceito abrange toda e qualquer manifestação consciente voltada à produção de consequências jurídicas. Trata-se, portanto, de uma construção que organiza juridicamente a conduta entre indivíduos, refletindo uma relação baseada na intenção de produzir efeitos legais. Assim, o negócio jurídico não apenas formaliza atos, mas também confere segurança e validade às interações entre as partes envolvidas (RONCADOR, 2022, p. 6).

Este trabalho reveste-se de significativa relevância para os profissionais do ramo jurídico, pois oferece uma análise das distinções entre a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária, contribuindo para o aprofundamento do conhecimento e a correta aplicação desses institutos no ordenamento jurídico. Além disso, sua importância para a prática jurídica está na melhoria da segurança e eficiência nas transações contratuais, proporcionando benefícios tanto para os operadores do direito quanto para as partes envolvidas.

A ciência do Direito se beneficia com este trabalho ao proporcionar uma compreensão mais aprofundada sobre a distinção entre a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária, enriquecendo o debate acadêmico sobre contratos e

direitos reais. No mais, a pesquisa contribui para o avanço da aplicação prática desses institutos, auxiliando na criação de soluções mais eficazes e seguras para as questões jurídicas contemporâneas.

Este trabalho contribuirá para a sociedade ao esclarecer a aplicabilidade da compra e venda com reserva de domínio e da alienação fiduciária, possibilitando maior segurança jurídica nas relações contratuais. Ao analisar a eficiência de cada instituto, a pesquisa auxiliará credores e devedores a compreenderem melhor seus direitos e deveres, prevenindo litígios e promovendo negociações mais equilibradas. Assim, a difusão desse conhecimento ajudará a otimizar a recuperação de bens em caso de inadimplência, impactando positivamente o mercado e o sistema jurídico.

Trata-se de um estudo teórico e bibliográfico, fundamentado em obras acadêmicas, publicações científicas, normativas legais e precedentes judiciais relacionados ao tema. Será conduzida por meio da interpretação doutrinária e normativa, visando compreender as distinções entre a compra e venda com retenção de propriedade e a alienação fiduciária.

A pesquisa está fundamentada em três artigos científicos e no título II, capítulo I, do livro *Garantias Imobiliárias em Contratos Empresariais: Hipoteca e Alienação Fiduciária*⁵, que abordam de forma aprofundada as distinções entre a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária. Os artigos foram selecionados a partir de buscas no Google Acadêmico, utilizando as palavras-chave 1. Compra e venda com reserva de domínio, 2. Alienação fiduciária, 3. Garantia real, 4. Contratos, 5. Segurança jurídica, permitindo a construção de uma base teórica sólida para a análise comparativa dos institutos e suas implicações jurídicas.

Nesta pesquisa, foram selecionados artigos científicos e livros acadêmicos que atendem aos critérios de relevância, atualidade e credibilidade. Foram priorizadas obras com autores mestres ou doutores, publicadas em revistas acadêmicas com ISSN, assegurando a qualidade e a robustez do referencial teórico. Para a seleção de textos, considerou-se a qualidade científica dos materiais, com enfoque em fontes que abordam as peculiaridades da compra e venda com reserva de domínio e da alienação fiduciária, além das implicações jurídicas desses institutos. Quanto aos critérios de exclusão, foram descartados materiais que não possuíam embasamento científico adequado, como aqueles sem autores qualificados ou publicados em revistas de menor impacto acadêmico, e artigos com mais de 10 anos de publicação. O tempo previsto para a realização desta pesquisa é de seis meses. No primeiro mês, serão realizados o levantamento e a seleção do referencial teórico. No segundo mês, ocorrerá a revisão da literatura, com a leitura crítica dos textos selecionados e a extração de trechos e paráfrases. Nos últimos três meses, será realizada a análise comparativa, a elaboração do trabalho e a finalização dos elementos pré-textuais e pós-textuais.

Optou-se por uma pesquisa de natureza qualitativa, focada na análise de literatura, tendo como principal objetivo investigar e comparar as diferenças e implicações jurídicas entre a compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária. Os dados foram coletados por meio de pesquisa bibliográfica, levando em consideração as obras de autores renomados na área jurídica, com ênfase nas semelhanças e distinções entre os dois institutos. O tratamento das informações será realizado a partir de uma análise detalhada dos textos, destacando os pontos mais relevantes apresentados pelos autores e suas aplicações práticas dentro do sistema jurídico.

Um artigo que apresenta uma pesquisa de tipologia teórica, a partir de base bibliográfica, enquadra na modalidade de artigo de revisão de literatura. Um artigo de

5 SILVA, Fábio Rocha Pinto E. *Garantias Imobiliárias em Contratos Empresariais: Hipoteca e Alienação Fiduciária*. São Paulo: Almedina Brasil, 2014. E-book. ISBN 9788584930104. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788584930104/>. Acesso em: 09 fev. 2025

revisão de literatura é um artigo acadêmico que parte de outros artigos acadêmicos ou científicos, ou ainda de livros ou capítulos de livros, os quais se consideram referências basilares e relevantes daquela temática específica (GONÇALVES, 2020, p. 97).

Compra e Venda com Reserva de Domínio e Alienação fiduciária: Um Breve Estudo

Ao abordar sobre a Teoria do Fato Jurídico, o autor Sérgio Roncador destaca que o Direito é uma invenção humana, a qual reflete as vontades e interesses humanos de acordo com o tempo e a forma e que vem agregando novos fatos aos já prescritos. Assim, o fato jurídico pode ser definido como todo evento ou acontecimento que traz consigo certas consequências jurídicas, sejam elas diretas ou indiretas, gerando a aquisição, modificação ou extinção de um direito subjetivo (RONCADOR, 2022, p. 2).

Dentro dessa ampla categoria de fato jurídico, estão incluídos os eventos gerados pelo ser humano, como a construção de uma casa, a confecção de uma roupa e a produção de um espetáculo. Todos esses são atos humanos que, em maior ou menor medida, têm consequências jurídicas. Assim, o que define e caracteriza um fato jurídico, em seu sentido mais abrangente, é o seu desdobramento e suas consequências: se essas consequências são juridicamente relevantes e estão respaldadas por um determinado sistema jurídico, pode-se afirmar que existe um fato jurídico, em sua acepção mais ampla (RONCADOR, 2022, p. 2).

Acerca da classificação de fatos jurídicos, Sérgio Roncador destaca que os atos jurídicos são carregados de intencionalidade e (ir)racionalidades humanas, que possuem origem na vontade humana, independente da vontade/intenção de criação de consequências jurídicas. Os atos jurídicos classificam-se em lícitos, caso estejam de acordo com o ordenamento jurídico pátrio ou em ilícitos caso em desacordo (RONCADOR, 2022, p. 4).

Ao abordar sobre esses atos jurídicos presentes em nosso ordenamento jurídico, Sérgio Roncador bem destaca que “Os atos jurídicos lícitos, por sua vez, podem ser classificados em grupos menores, quais sejam: meramente lícitos, negócios jurídicos e ato-fato jurídico” (RONCADOR, 2022, p. 4).

Nesse contexto, os atos jurídicos lícitos, meramente lícitos, são os atos realizados por uma conduta humana, mas que não possuem uma vontade qualificada, apenas uma intenção, cujos efeitos já estão previamente estabelecidos em lei. Como exemplo destes atos seria possível citar: a tradição (entrega de um bem), a notificação para constituir alguém em mora, a percepção dos frutos, fixação de domicílio, interpelação, etc... (RONCADOR, 2022, p. 4).

Para Roncador, o negócio jurídico pode ser definido como uma espécie de ato jurídico lícito, ou seja, permitido por lei, resultante de uma ação humana declarada e exteriorizada, com a intenção de estabelecer uma relação jurídica que crie vínculos entre as partes, com o objetivo de gerar consequências legais, especialmente no que diz respeito à aquisição, proteção, transferência, alteração ou extinção de direitos (RONCADOR, 2022, p. 6).

A partir da definição de negócio jurídico é que surgem diversos outros institutos civis relevantes, entre eles a relativa ao direito obrigacional, que engloba contratos, atos unilaterais e responsabilidade civil. Assim, torna-se claro que é fundamental entender e dominar o conceito e as características do instituto jurídico do negócio jurídico, tanto para os estudantes quanto para os profissionais da área do Direito, para que possam captar as diversas facetas desse relevante instituto do Direito Civil (RONCADOR, 2022, p. 2).

Regular diferentes tipos de relações no campo do direito é a principal função atribuída ao negócio jurídico. Essa estrutura jurídica se manifesta por meio de atos como

declarações unilaterais, contratos e demais expressões de vontade, sendo todas reconhecidas como meios válidos de gerar efeitos legais. Ao invés de apenas disciplinar acordos específicos, o conceito abrange toda e qualquer manifestação consciente voltada à produção de consequências jurídicas. Trata-se, portanto, de uma construção que organiza juridicamente a conduta entre indivíduos, refletindo uma relação baseada na intenção de produzir efeitos legais. Assim, o negócio jurídico não apenas formaliza atos, mas também confere segurança e validade às interações entre as partes envolvidas (RONCADOR, 2022, p. 6).

O negócio jurídico estabelece uma série de relações jurídicas entre os indivíduos, com fins comerciais. A formação, a preservação e a extinção de direitos são consequências jurídicas e práticas que resultam do negócio jurídico, manifestando-se de maneira concreta em um ambiente real, especialmente no contexto de um mercado (RONCADOR, 2022, p. 7).

A veracidade seria a garantia de que a vontade manifestada em um negócio jurídico é resultante de escolha livre e espontânea, obedecendo às preferências prévias do agente econômico. O contrário desse elemento fundamental é o defeito do negócio jurídico, especialmente o dolo e a coação. Nesse contexto, a liberdade não deve ser interpretada ou confundida com um conceito absoluto, ou seja, não se deve investigar se os consumidores são "marionetes" nas mãos dos publicitários, ou se suas preferências são manipuladas pelos ofertantes através de campanhas publicitárias agressivas ou sutis. A questão de saber se a publicidade realmente exerce esse poder não é o foco principal da discussão. O aspecto central da vontade, como base do negócio jurídico, é que essa vontade resulte de uma escolha livre e espontânea, que apenas reflita as preferências anteriores do agente econômico (RONCADOR, 2022, p. 12-13).

A licitude, por sua vez, seria a garantia de a vontade manifestada esteja de acordo com o ordenamento jurídico, coadunando-se a ele, não sendo fruto de má-fé, nem oportunismos, posto que assim traria consequências negativas ao próprio mercado. O autor destaca que a própria vontade deve ser lícita, com preferências e propósitos igualmente lícitos (RONCADOR, 2022, p. 13).

Por fim, quanto à eficiência o autor destaca que esta surge como o resultado da licitude e da veracidade, destacando que manifestações de vontades que não são expressas de maneira livre e voluntária, ou que não têm respaldo no ordenamento jurídico, resultam em ineficiência, pois, pelo menos, aumentam os custos das transações (RONCADOR, 2022, p. 13).

Ao tratar, em seu artigo, acerca dos aspectos polêmicos da compra e venda com reserva de domínio, Carrá destaca que a partir da Teoria Geral das Obrigações retiramos o conceito de mora e inadimplemento. Como sabido, ambos os termos significam o não cumprimento a modo, lugar e tempo em conformidade com o vínculo obrigacional que foi estabelecido (CARRÁ, 2014, p. 22).

Já a reserva de domínio é entendida como um acordo acessório em que o comprador só se torna dono do bem após quitar totalmente o valor devido, mesmo já estando em sua posse. Essa modalidade se distingue da simples venda parcelada, pois a propriedade não é transferida no momento da entrega. A efetiva titularidade depende do pagamento integral. Assim, o vendedor mantém um direito sobre o bem até o fim do contrato. Isso garante maior segurança ao credor enquanto o débito não for cumprido (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 33).

Nos contratos com reserva de domínio, há dois envolvidos: vendedor e comprador. O vendedor mantém a propriedade do bem até que o comprador pague todo o valor combinado. Essa forma de garantia está prevista no art. 521 do Código Civil. A regra

permite, na venda de bens móveis, que a titularidade só passe após o pagamento integral (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 33).

Para que a cláusula de reserva de domínio tenha validade contra terceiros, é necessário que esteja expressamente prevista no contrato e registrada em cartório do domicílio do comprador, conforme o art. 522 do Código Civil. Essa cláusula se aplica à venda de bens móveis, desde que esses possam ser perfeitamente identificados, como determina o art. 523 da mesma norma (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 33).

Mesmo que a posse indireta e a propriedade continuem com o vendedor, os riscos sobre o bem passam ao comprador, que detém apenas a posse direta, conforme o art. 524 do Código Civil. Nesse caso, inverte-se a regra tradicional de que a perda recai sobre o dono, aplicando-se o princípio segundo o qual os prejuízos ficam a cargo de quem compra (GONÇALVES, 2022, p. 286).

Santos e Oliveira (2023, p. 33) explicam que, no Brasil, a compra e venda com reserva de domínio exige forma específica para ser válida, conforme o art. 104 do Código Civil. O registro é necessário apenas para que tenha efeitos contra terceiros. Assim, mesmo sem registro, o pacto vale entre as partes, mas não pode ser imposto a terceiros de boa-fé. O STJ já seguia esse entendimento antes da lei de 2002 (CARRÁ, 2014).

A venda com reserva de domínio ocorre da seguinte forma: enquanto o comprador não concluir o pagamento integral, ele mantém apenas a posse do bem, enquanto a propriedade continua com o vendedor. O Código Civil, nos artigos 525 a 528, define as regras para execução do contrato no caso de inadimplemento. O vendedor só pode executar a cláusula de reserva de domínio após o comprador entrar em mora, o que é formalizado por meio de protesto do título ou interpelação judicial (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 33).

Surge a questão de saber se, diante da regulamentação do Código Civil, as normas sobre o pacto adjeto de reserva de domínio ainda estão em vigor de forma separada ou se formam um sistema único. A proximidade desses institutos é ainda mais evidente quando se considera a situação prevista no artigo 528 do Código Civil, que será analisada a seguir (CARRÁ, 2014, p. 28).

Desde a modificação do artigo 66 da Lei nº 4.728/65 pelo artigo 1º do Decreto 911/69, a alienação fiduciária em garantia passou a ser um negócio jurídico que tem como objetivo transferir ao credor a posse indireta e o domínio resolúvel sobre o bem móvel alienado, sem a necessidade de entrega efetiva da coisa. Dessa forma, o devedor ou alienante mantém a posse direta, assumindo a responsabilidade de depositário, com todos os encargos legais e civis que lhe são atribuídos pela legislação (CARRÁ, 2014, p. 28).

Para SANTOS e OLIVEIRA (2023, p. 34), é tradicionalmente aceito que o constituto possessório permite ao devedor (fiduciante) transferir tanto a posse indireta quanto à propriedade do bem ao credor fiduciário, sem a necessidade da entrega do bem. Dessa forma, o domínio do credor (financiador) só se resolve com o pagamento integral do preço acordado (CARRÁ, 2014).

No contrato de Alienação Fiduciária em Garantia, o devedor fiduciante obtém um financiamento de uma instituição financeira (credor fiduciário) para adquirir um bem durável, como um automóvel. O bem adquirido serve como garantia para o financiamento, sendo transferido fiduciariamente ao credor até que o pagamento integral seja realizado (CHAGAS, 2022, p. 355).

O devedor fiduciante mantém a posse direta do bem adquirido, que permanece vinculado ao saldo devedor. Caso o financiamento não seja pago, esse bem será utilizado para cobrir ou ao menos reduzir o valor da dívida. Assim, afirma-se que o credor possui a

posse indireta e o domínio resolúvel sobre o bem, o qual só será extinto após a quitação integral do financiamento (CHAGAS, 2022, p. 355).

A alienação fiduciária, como instituto, tem origem romana e anglo-americana, porém não correspondendo de forma exata a nenhum dos dois modelos. No Brasil, o legislador adotou, por exemplo, o instituto que concede um direito real ao devedor, de ter o bem restituído, sendo sua inspiração usualmente relacionada às ideias anglo-americanas (SILVA, 2014, p. 125-126).

Tendo por base a transmissão de propriedade, a definição dada pela lei brasileira à alienação fiduciária em garantia guarda grandes semelhanças com a fidúcia praticada em Roma. Porém, o devedor não possuía, no modelo romano, nenhuma forma de obrigar o credor a restituir o bem. Moreira Alves leciona que, mesmo em momento posterior, onde já havia a existência de uma ação própria, o devedor ainda se obrigava pessoalmente, com existência apenas de indenização, caso o credor não restitua o bem garantidor (SILVA, 2014, p. 126).

A transferência do domínio do bem a um credor, com gravação de cláusula resolutiva, que irá se tornar eficaz após satisfeita a obrigação dada como garantia, corresponde a alienação fiduciária de um bem imóvel. Todos concordam que também é proprietário o credor fiduciário. Porém, este possui limitações no direito de propriedade, tanto pelo direito à fruição e uso do bem continuarem com o possuidor direto, no caso, o devedor, quanto pelo credor-fiduciário não poder dispor desse bem, que no momento está servindo como garantia de alguma obrigação (SILVA, 2014, p. 126)

No Brasil, a alienação fiduciária foi introduzida pela Lei de Mercado de Capitais (Lei nº 4.728/1965). Anos depois, o Decreto-Lei nº 911/1969 trouxe mudanças ao seu artigo 66, estabelecendo que o credor passa a ter a propriedade resolúvel e a posse indireta do bem, sem necessidade de entrega física. Já o devedor, que mantém a posse direta, assume a função de depositário, arcando com as obrigações definidas nas legislações civil e penal. No início, essa modalidade era aplicada apenas a bens móveis. No entanto, sua ampliação para imóveis ocorreu apenas em 1997, com a chegada da Lei nº 9.514, que criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SILVA, 2014, p. 125)

Quando realizada a compra e venda com reserva de domínio, para recuperar o bem o credor necessita buscar a tutela Judicial e, dependendo do acúmulo de processos no sistema judiciário, esse procedimento pode durar meses ou até anos, em um contexto de instabilidade econômica, essa lentidão causa insegurança para o credor. E na alienação fiduciária, o processo de execução ocorre de forma mais rápida, pois, após a comunicação da inadimplência ao devedor, o credor tem a possibilidade de formalizar a propriedade em seu nome e vender o bem sem necessidade de intervenção judicial (DINIZ, 2024, p. 657).

A alienação fiduciária consiste na transferência da propriedade. Assim, não se aplica a bens imóveis inalienáveis, tampouco pode ser utilizada como garantia nesses casos. Esse tipo de garantia é admissível para bens que não sejam impenhoráveis. A efetivação da alienação fiduciária ocorre por meio de escritura pública ou de instrumento particular, sendo este último equiparado à escritura pública para todos os efeitos legais, conforme estabelecido no artigo 38 da Lei nº 9.514/97 (SILVA, 2014, p. 133).

Consoante já mencionado anteriormente, a alienação fiduciária tem por base a cessão da propriedade para que seja a garantia. Para que tenha eficácia o contrato de fidúcia necessita de registro, por ser um título translativo de propriedade, sendo regulado no Código Civil, as regras adotadas para obtenção da propriedade (SILVA, 2014, p. 135).

Contudo, não há dúvida de que, com o assentamento do documento que define a transferência fiduciária, o beneficiário adquire como resguardo a titularidade do bem,

passando a ser proprietário, ainda que temporariamente. Nos tópicos seguintes, examinamos a essência das prerrogativas concedidas ao beneficiário e ao responsável pela obrigação ao longo da vigência da transferência fiduciária (SILVA, 2014, p. 135).

Ao contrário da alienação fiduciária, a reserva de domínio apresenta aplicação como forma de garantia tanto em bens móveis quanto em imóveis, sendo disciplinada por normas distintas conforme a natureza do bem envolvido. Para os bens móveis que não podem ser substituídos por outros da mesma espécie, o regramento está previsto no Código Civil e no Decreto-Lei nº 911/1969. Já no caso dos bens móveis fungíveis, aqueles que podem ser substituídos por outros equivalentes, aplica-se a Lei nº 4.728/1965, conhecida por regulamentar o Mercado de Capitais. Cada uma dessas normas delimita as condições específicas de uso dessa garantia nas diferentes situações (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 34).

Conforme estabelece o artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é um instituto jurídico que se caracteriza pela transmissão da propriedade resolúvel de um imóvel, realizada por meio de um contrato firmado entre as partes. Nesse tipo de negócio jurídico, o fiduciante (ou devedor) transfere ao fiduciário (ou credor) a titularidade do imóvel, com a finalidade de garantir o cumprimento da obrigação assumida (SILVA, 2014, p. 125).

A Lei nº 14.382, sancionada em 27 de junho de 2022, resulta da conversão da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021. Essa medida buscava "fomentar a melhoria do ambiente de negócios no país, através da atualização dos registros públicos, simplificação dos processos registrais e da centralização nacional das informações e garantias" (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 32).

A alienação fiduciária em garantia configura um contrato de natureza bilateral que, ao ser devidamente registrado, estabelece o direito de propriedade fiduciária em nome do credor. Trata-se de um direito real, com eficácia contra todos, o que permite ao titular fiduciário reivindicar o bem, independentemente de quem esteja em sua posse (SANTOS; OLIVEIRA, 2023, p. 33).

Referências

- BRASIL. **Código Civil**, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: mar. 2025.
- BRASIL. **Decreto-Lei nº 911**. Publicada no publicado no DOU de 3.10.1969. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm>. Acesso em: fev. 2025.
- BRASIL. **Lei nº 9.514**, de 20 de novembro de 1997. Diário Oficial da União, Brasília, 21 nov. 1997. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9504.htm>. Acesso em: 18 ago. 2025.
- 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 diversas leis. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impressao.htm>. Acesso em: 01 mar. 2025.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Audiência discute penhora de imóvel alienado fiduciariamente para pagamento de dívida condominial. Disponível em: <<https://www.stj.jus.br/sites/portaltj/Paginas/Comunicacao/Noticias/2024/0306202>>



- 4-Audiencia-discute-penhora-de-imovel-alienado-fiduciariamente-para-pagamento-de-divida-condominial.aspx>. Acesso em: 2 mar. 2025.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Relatório e voto do recurso especial nº 1.725.609. Disponível em:
<<https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?b=ACOR&livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221725609%22%29+ou+%28RESP+adj+%221725609%22%29.suce.&O=JT>>. Acesso em: 03 out. 2024.
- CARRÁ, Bruno Leonardo Câmara. Aspectos polêmicos da compra e venda com reserva de domínio. *RJurFA7*, Fortaleza, v. XI, n. 1, p. 19-35, abr. 2014. Disponível em:
<https://www.jfpe.jus.br/JFPE/Biblioteca%20Juizes%20que%20atuaram%20na%20JFPE/Biblioteca_Juizes_que_atuaram_na_JFPE/2021/05/11/20210511AspectosRevFa72014.PDF>. Acesso em: mar. 2025.
- CHAGAS, Edilson Enedino das. **Direito Empresarial Esquematizado**. 9. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022, p. 355.
- DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. ISBN 9788553622429. Disponível em:
<[https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553627127/epubcfi/6/2\[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover\]!/4/2/2%4051:41](https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553627127/epubcfi/6/2[%3Bvnd.vst.idref%3Dcover]!/4/2/2%4051:41)>. Acesso em: 15 mar. 2024.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: Direito das Coisas**. 20. ed. São Paulo: Somos Educação, 2020. (Coleção Sinopses Jurídicas; v. 3).
- GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais**. v.3. 20. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. E-book. p.2. ISBN 9786553628434. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553628434/>. Acesso em: 1 mar. 2025.
- GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como elaborar uma resenha de um artigo acadêmico ou científico. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**, Vol. 3, n. 7, p. 95–107, 2020. DOI: 10.5281/zenodo.3969652. Disponível em:
<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/41>. Acesso em: 20 fev. 2025.
- GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como escrever um artigo de revisão de literatura. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**, Vol. 2, n. 5, p. 29–55, 2019. DOI: 10.5281/zenodo.4319105. Disponível em: <http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/122>. Acesso em: 20 fev. 2025.
- GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como fazer um projeto de pesquisa de um artigo de revisão de literatura. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**, Vol. 2, n. 5, p. 01–28, 2019. DOI: 10.5281/zenodo.4319102. Disponível em:
<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/121>. Acesso em: 20 fev. 2025.
- GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Escolha do tema de trabalho de curso na graduação em Direito. **Revista Coleta Científica**, Vol. 5, n. 9, p. 88–118, 2021. DOI: 10.5281/zenodo.5150811. Disponível em: <<http://portalcoleta.com.br/index.php/rcc/article/view/58>>. Acesso em: 20 fev. 2025.
- 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>. Acesso em: 10 fev. de 2025.
- RONCADOR, Sérgio Roberto. Teoria do negócio jurídico: aspectos gerais. **Revista Processus de Estudos de Gestão, Jurídicos e Financeiros**, Ano 13, Vol. XIII, n. 43, jan.-jul., 2022. Disponível em:
<<https://periodicos.processus.com.br/index.php/egjf/article/view/683>>. Acesso em: 20 fev. 2025.



- SANTOS, Claurício Wallace dos; OLIVEIRA, Ana Carolina de. Diferenças entre compra e venda com reserva de domínio e a alienação fiduciária. **Anais do Congresso de Políticas Públicas e Desenvolvimento Social**, Ano 5, Vol. V, n. 09, jan.-jul., p. 31-37, 2023. Disponível em:
<<https://periodicos.processus.com.br/index.php/acppds/article/view/1011/1011>>. Acesso em: 28 fev. 2025.
- SILVA, Fábio Rocha Pinto E. **Garantias Imobiliárias em Contratos Empresariais: Hipoteca e Alienação Fiduciária**. São Paulo: Almedina Brasil, 2014. E-book. ISBN 9788584930104. Disponível em:
<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788584930104/>>. Acesso em: 09 fev. 2025.