



Impacto da alteração legislativa no Contrato de Alienação Fiduciária: Uma Visão do Conflito de Leis na Purgação da Mora

Impact of the legislative Amendment on the Fiduciary Alienation Contract: A Vision of The Conflict of Laws in the Purgation of Mora

RESUMO

Este estudo tem como objetivo entender o instituto da alienação fiduciária e analisar o impacto da Lei 13.465/2017, principalmente sobre o momento para purgação da mora, considerando a questão intertemporal dos contratos firmados antes desta legislação, mas cuja mora tenha ocorrido posteriormente. A pesquisa utilizada foi a aplicada e a metodologia exploratória e descritiva, com análise de fontes primárias e secundárias, que buscam pretender o porquê de alguns entendimentos colocarem a mora como sendo um ato jurídico perfeito e portanto estar sob a égide da legislação vigente à época da contratação, enquanto outros entendimentos entendem que a lei tem eficácia imediata quando é aplicável aos fatos ou situações jurídicas que forem ocorrendo ou se completarem durante a sua vigência, e portanto, a mora e consolidação vigente, independe do contrato ter sido firmado anteriormente e estas decisões impactam o direito fundamental da moradia, justificando uma análise aprofundada e justificando a importância da argumentação jurídica.

Palavras-chave: Alienação fiduciária; Mora; Direito Intertemporal;

ALVES, Alexandre Eli. *

Universidade Brasil, Descalvado, SP, Brasil

COSTA, Marcos Roberto.

Universidade Brasil, Descalvado, SP, Brasil

SANTOS, Larissa dos.

Universidade Brasil, Descalvado, SP, Brasil

**Autor correspondente
alexandre_elialves@hotmail.com*

ABSTRACT

This study aims to understand the institute of fiduciary alienation and analyze the impact of Law 13.465/2017, mainly on the time to purge the mora considering the intertemporal issue of contracts signed before this legislation, but whose mora has occurred later. The research used was the applied and the exploratory and descriptive methodology, with the analysis of primary and secondary sources, which seek to understand why some understandings place the mora as a perfect legal act and therefore being under the aegis of the legislation in force at the time of contracting, while other understandings understand that the law has immediate effectiveness when it is applicable to the facts or legal situations that occur or are completed during the its validity, and therefore, the current mora and consolidation, is independent of the contract being previously signed and these decisions impact the fundamental right of housing, justifying an in-depth analysis and justifying the importance of argumentation.

Keywords: Fiduciary disposal; Delay; Intertemporal Law.



1 Introdução

Em um mundo capitalista, verificamos que a alienação fiduciária de imóveis passou a ter grande impacto na atualidade, visto que é uma modalidade de financiamento que supre um déficit do Estado na efetivação dos direitos fundamentais de moradia e ainda inova com a criação de um financiamento mais seguro, tanto para os credores quanto para os devedores, já que, admite a aplicação das taxas de juros atrativas em razão de os riscos serem mitigados com a garantia do imóvel e verificação do histórico de pagamento do devedor.

Esta situação é justificada porque a alienação fiduciária é um negócio onde o devedor financia um bem e transfere a propriedade do bem ao credor, que pactua com amparo na legislação a ocorrência de duas situações: a.- caso ocorra o pagamento integral do débito contratado com o credor, a propriedade passa a ser integralizada ao devedor, tornando-se detentor da posse e propriedade; ou b.- ocorrendo a inadimplência, imperioso que seja seguido um rito extrajudicial célere e provada a mora já admite a consolidação integral da propriedade ao credor, dando a este, o direito de vender o referido bem para a quitação do débito, por meio dos leilões públicos.

Consequentemente, verificamos que o procedimento extrajudicial garantido pela legislação é extremamente relevante, porque coloca em pauta outros direitos fundamentais assegurados ao devedor como: ampla defesa, contraditório e o devido processo legal, já que o direito de propriedade igualmente assegurado é colocado em risco pelo procedimento em caso de inadimplência.

Nosso estudo busca analisar o momento da mora, que dependendo da legislação poderá ser purgada pelo devedor até o momento da assinatura do auto de arrematação e ainda com os valores em aberto até a data da purgação da mora apenas acrescido com os juros e correção monetária. Isso em razão do art. 39, inciso II da Lei de Alienação Fiduciária determinar de forma expressa a aplicabilidade do art. 39, inciso II as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Com a entrada em vigor da Lei 13.465/2017 - ocorreu a revogação deste dispositivo, e a mora somente poderá ser purgada no lapso temporal que antecede a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, e o valor que antes estava limitado apenas ao lapso temporal em aberto, acrescido com as custas e demais emolumentos, passaram agora a depender do pagamento integral e irrestrito do contrato em razão de seu vencimento antecipado.

O objetivo do nosso estudo é entender o impacto da inovação legislativa já que há inúmeros contratos que foram assinados na legislação anterior e com a inovação legislativa, os



contratos que estão incorrendo em mora e sendo submetidos aos procedimentos expropriatórios fundamentados na legislação vigente, estão tendo a interpretação que beneficiam os credores fiduciários.

Este entendimento parte do pressuposto que se a mora ou a consolidação ocorreram na legislação superveniente, esta deve ser aplicada aos fatos e, portanto, estaria correta a aplicação superveniente aos contratos de alienação.

Em sentido diametralmente oposto, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sedimentou a questão em Incidente de Demandas Repetitivas (IIRD - Tema 26 - que vincula todos os juízes do Estado de São Paulo a seguir a mesma orientação e consolidou a questão entendendo que a todos os contratos firmados antes da Lei 13.465/2017 - pactou a mora prevista na legislação neste ato, e portanto se revestiu de ato jurídico perfeito que não pode sofrer alteração pela superveniente modificação legislativa e desta forma assegura que todos os contratos de alienação fiduciária firmado anterior a inovação legislativa esteja submetida a esta legislação e não as alterações supervenientes.

Feitas estas notas introdutórias, passaremos agora a fazer uma revisão da literatura da trajetória da alienação fiduciária em nosso ordenamento, conforme verificamos a seguir:

2 A Revisão da Literatura na Trajetória da Alienação Fiduciária

O nosso arcabouço legislativo apenas admitia a alienação fiduciária para bens móveis, conforme previsão da Lei n.º 4.728/64 que foi recepcionada pela Carta Magna, reconhecendo a sua constitucionalidade ao elevar a alienação fiduciária como direito real.

Neste contexto econômico e social, o Estado monopolizava o Sistema Financeiro de Habitação, não dando a correta efetividade ao direito de moradia assegurado constitucionalmente como direito fundamental, sendo pressionado a implantação de políticas públicas e o fez com a criação do Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando desta forma pertinente os ensinamentos doutrinário de Dantzger (2021) a carência de investimento imobiliário estava associado ao grande risco do investidor somente recuperar o seu capital investido pelos vários anos e com sua garantia sendo depreciada com o grande lapso temporal decorrente dos intermináveis recursos de devedores inadimplentes, que eram usualmente empregados junto ao judiciário.

Neste sentido, Tartuce (2014) destaca que a Lei 9.514 de 1997, ao inserir o Sistema de Financiamento Imobiliário trouxe em seu bojo não só o leilão extrajudicial de forma célere, mas



também a possibilidade de investimento privado nas moradias como forma de suprir o déficit do Estado.

A referida legislação avançou com a edição da Medida Provisória 2.221/2001, que estabeleceu o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, e com a Medida Provisória 2.223/2001 que deu origem aos novos títulos de crédito no mercado, tais como as Letras de Câmbio Imobiliário e as Cédulas de Crédito Imobiliário, posteriormente consolidada através da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que em seu art. 51, trouxe a abrangência para aplicação das obrigações em geral, não mais limitando apenas e tão somente a crédito imobiliário.

Assim, consolidou a trajetória da alienação fiduciária de imóveis como sendo garantia real de crédito imobiliário, e a possibilidade de execução extrajudicial no caso de inadimplência do fiduciante, sendo proposta como uma alternativa à hipoteca, a fim de simplificar e agilizar o tradicional método de processo com execução hipotecária, que além de complexo era demorado. (LIMA, 2004). Em adição, eis o quadro a seguir com a cronologia das principais legislações sobre o tema:

Quadro 1

Lei / MP - Ano	Descrição
Lei nº 4.728/1964	Instituiu a alienação fiduciária em garantia de bens móveis
Constituição Federal/88	Reconheceu a alienação fiduciária como direito real
Lei nº 9.514 de 1.997	Instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis como garantia de financiamento imobiliário
Medida Provisória nº 2.221/2001	Instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis como garantia de financiamento imobiliário
Medida Provisória nº 2.223/2001	Inseriu novos títulos de crédito no mercado, como as Letras de Câmbio Imobiliário e as Cédulas de Crédito Imobiliário
Lei nº 10.931/2004	Ampliou a aplicação da alienação fiduciária de bens imóveis como garantia de obrigações em geral, não se restringindo apenas ao crédito imobiliário
Lei 11.481/2007	Ampliou o uso da alienação fiduciária para outros fins, além do imobiliário
Lei 13.097/2015	Simplificou o procedimento de intimação na alienação fiduciária
Lei 13.465/2017	Alteração que impactou a purgação da mora na alienação fiduciária imobiliária
Lei 13.476/2017	Estabeleceu a possibilidade de consolidação da propriedade fiduciária pelo fiduciário
Lei 13.786/2018	Alterou a alienação fiduciária de bens imóveis para permitir que o imóvel fosse vendido durante a vigência do contrato de alienação fiduciária
Lei 14.011/2020	Flexibilizou o procedimento de intimação na alienação fiduciária durante a pandemia
Lei 14.195/ 2021	Regulamentou a alienação fiduciária de veículos automotores, alterou a alienação fiduciária de bens móveis para permitir a venda do bem fiduciário antes da consolidação da propriedade fiduciária, incluiu a alienação fiduciária de bens móveis na lista dos títulos executivos extrajudiciais

Fonte: Os autores (2023).



Verificadas as principais intercorrências legislativas sobre o tema, é imperioso analisar a questão da contratação no qual se dá nos seguintes termos: “Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel” (BRASIL, 1997).

A doutrina entende que quando o contrato de alienação fiduciária é registrado, a propriedade é transmitida ao credor-fiduciário de forma resolúvel. Por outro lado, o devedor-fiduciante é destituído da sua propriedade e adquire um direito real de reavivificação, sob condição suspensiva, o que lhe permite recuperar a propriedade plena ao cumprir o pagamento da dívida que é objeto do contrato garantido pela propriedade fiduciária. (CHALHUB, 2017).

O objeto do nosso estudo é justamente analisar o impacto da Lei 13.465/97, que trouxe conflitos intertemporais na legislação, que devem regulamentar a mora de contratos assinados antes da vigência da nova lei e cuja mora/consolidação ocorreu posteriormente a alteração legislativa, analisando as teses e os reflexos destas circunstâncias.

3 Metodologia

A Metodologia utilizada é a pesquisa aplicada, que busca novos conhecimentos voltados a solução de problemas que envolvam o interesse social, sendo prática e descritiva, que de acordo com Gil (2008), é muito utilizada na pesquisa social em razão de permitir uma conexão entre a teoria e a prática, se desenvolvendo em uma realidade circunstancial para atingir os objetivos proposto no estudo.

Como o objetivo do estudo se limita aos efeitos decorrentes do contrato de alienação assinados antes da legislação e que a ocorrência da mora/consolidação é supervenientes a alteração legislativa, tem ocorrido fortes impactos no direito fundamental de moradia, sendo evidente que o estudo além de sua natureza aplicada tem caráter exploratório, visto que busca o conhecimento dos problemas apresentados e de acordo com a doutrina a seguir, também possui o caráter descritivo:

As pesquisas deste tipo têm como objetivo primordial a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre variáveis. São inúmeros os estudos que podem ser classificados sob este título e uma de suas características mais significativas está na utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados. (GIL, 2008, p. 28).



Evidente que o tema demonstra um extenso aprofundamento nas questões que impactaram o fenômeno da mora estudada no caso, e com uma abordagem do problema de forma qualitativa, uma vez que para Gil (2008), o simples fato de lançar dados quantitativos incorporados em sua análise, não desnatura a pesquisa qualitativa que tem como premissa um conteúdo altamente descrito, que é assim entendido: “mas o que vai preponderar sempre é o exame rigoroso da natureza, do alcance e das interpretações possíveis para o fenômeno estudado e (re)interpretado de acordo com as hipóteses estrategicamente estabelecidas pelo pesquisador” (GIL, 2008, p. 109).

Já a pesquisa bibliográfica, também presente, busca subsídio em livros, artigos publicados em periódicos científicos nacionais e internacionais publicados disponíveis tanto em bibliotecas como em bancos de dados eletrônicos acadêmicos e científicos, tais como Scopus, Scielo, Portal Capes e Google acadêmico utilizando palavras-chaves objeto do estudo objeto da nossa pesquisa.

A pesquisa documental, se faz presente na medida em que é aliada a bibliográfica, que busca analisar entendimentos jurisprudenciais, além do impacto da nova legislação as interpretações no Tribunal de Justiça de São Paulo e de outros Tribunais, sobre a mora e o momento em que o devedor fiduciário poderá purgar a dívida.

Concluindo o estudo, ao utilizar tanto o método de revisão bibliográfica como a pesquisa documental, criou uma interlocução entre os autores do presente estudo e as obras em questão, a legislação e a conflituosa jurisprudência sobre o tema proposto.

4 Análise e Discussão dos Resultados

Feitas estas considerações verificamos que no direito contemporâneo, existe uma forte tendência a desjudicialização, tanto que Theodoro Jr (2018), destaca que atualmente o ato notarial ou registral assumido administrativamente, “tanto o cumprimento como a resolução de diversos contratos e a desconstituição de situações jurídicas, antes administradas pelo Poder Judiciário, afastando a necessidade de intervenção judicial”. (THEODORO JR, 2018, p. 121).

Logo, ocorrida a condição resolutiva de acordo com Chalhub (2017), dá ensejo a um processo administrativo capaz de incorporar a "propriedade ao patrimônio do fideicomissário mediante simples averbação da ocorrência do evento pelo oficial do Registro de Imóveis, bastando para esse fim que lhe seja apresentado o respectivo documento comprobatório." (CHALHUB, 2017, p. 568).



Este procedimento para Chalhub (2017), tem início com a intimação do devedor fiduciante para pagamento da mora, possibilitando que seja obstaculizada a expropriação de seus bens com a purgação da mora. Ao mesmo tempo, assegura a constitucionalidade do procedimento já que doutrinariamente: “aplica-se o princípio do contraditório, derivado que é do devido processo legal, nos âmbitos jurisdicional, administrativo e negocial” (DIDIER JR, 2018, p. 105), sendo que este procedimento é concluído na data da averbação da consolidação da propriedade em nome do credor.

O cerne da questão no presente estudo é analisar a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que em seu art. 39, tinha a seguinte redação:

Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei:
(..)
II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

O entendimento doutrinário é de que segundo Ribeiro e Almeida (2020) ressalta que uma leitura sistemática da Lei 9.514/1997, com a remissão expressa ao disposto no seu art. 39, é evidente a incidência na alienação fiduciária de coisa imóvel dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei 70/1966.

E conseqüentemente, "Essa normativa, de sua vez, em seu artigo 34, estabelece que “é lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito” (RIBEIRO; ALMEIDA, 2020, p. 200).

Conforma previsão na legislação hipotecária, o Decreto Lei n.º 70 de 21 de novembro de 1966, expressa a possibilidade de purgar a mora até a data da assinatura do auto de arrematação e ainda fixava os valores em atraso, com as incidências previstas no Art. 34, inciso I e II a seguir descrito:

Art 34. É lícito ao devedor, a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação, purgar o débito, totalizado de acordo com o artigo 33, e acrescido ainda dos seguintes encargos:
I - se a purgação se efetuar conforme o parágrafo primeiro do artigo 31, o débito será acrescido das penalidades previstas no contrato de hipoteca, até 10% (dez por cento) do valor do mesmo débito, e da remuneração do agente fiduciário;
II - daí em diante, o débito, para os efeitos de purgação, abrangerá ainda os juros de mora e a correção monetária incidente até o momento da purgação (BRASIL, 1966).

O entendimento jurisprudencial firmado na vigência desta legislação é de que

(..) o art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do



fiduciário, que a principal finalidade da alienação fiduciária é o adimplemento da dívida e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966.

E ainda fixaram o entendimento de que

O devedor pode purgar a mora em 15 (quinze) dias após a intimação prevista no art. 26, § 1º, da Lei nº 9.514/1997, ou a qualquer momento, até a assinatura do auto de arrematação (art. 34 do Decreto-Lei nº 70/1966). Aplicação subsidiária do Decreto-Lei nº 70/1966 às operações de financiamento imobiliário a que se refere a Lei nº 9.514/1997. (STJ - REsp 1462210/RS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/11/2014, DJe 25/11/2014),

Neste sentido ainda: REsp 1.433.031-DF, rel. Min. Nancy Andrighi, Dje 18.06.2014 e REsp 1.518.085-RS, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Dje 20.05.2015.

Desta forma, fica evidente que nos contratos de alienação fiduciária, a purgação da mora poderia ocorrer a qualquer tempo, desde que antes da assinatura do auto de arrematação, com base no art. 34 do Decreto-Lei 70/1966.

Com a alteração e vigência da Lei nº 13.465, de 2017, veio a supressão da aplicabilidade do Decreto Lei n.º 70 de 21 de novembro de 1966, conforme verificamos a seguir:

Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei: (..)
II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.

O legislador de forma expressa deu nova redação ao art. 39, inciso II, da Lei 9.514/1997, restringindo de forma expressa a aplicação do Decreto Lei n.º 70 de 21 de novembro de 1966, e consequentemente retirando do devedor fiduciante o seu direito.

O desafio, portanto, é verificar que enquanto o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo de forma expressa e se valendo do Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva - Tema 26 - IRDR – Imóvel – Fiduciária – Purgação – Mora – Lei 13.465/2017, que vincula todos os juízes ao entendimento de que os devedores fiduciário que firmaram o contrato antes do advento da Lei nº 13.465, de 2017 e que posteriormente estiveram em mora, teria o seu direito de purgar a mora até o momento da arrematação e afastou a incidência da Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97, conforme verificamos a seguir:

A alteração introduzida pela Lei nº 13.465/2017 ao art. 39, II, da Lei nº 9.514/97 tem aplicação restrita aos contratos celebrados sob a sua vigência, não incidindo sobre os contratos firmados antes da sua entrada em vigor, ainda que constituída a mora ou



consolidada a propriedade, em momento posterior ao seu início de vigência (Incidente de Resolução de Demanda Repetitiva, 2018).

Para consolidar este entendimento o Tribunal Bandeirantes se filiou ao entendimento doutrinário de Alvim (1980) que se propôs a enfrentar o desafio de responder à questão colocada em pauta neste estudo. Vejamos: “Qual a lei reguladora da mora, no caso de direito intertemporal?”

Celebrado o contrato, deve entender-se que as partes sujeitaram os casos omissos à norma vigente, a qual deve ser tomada como cláusula contratual, porque ela foi tacitamente aceita, como poderia ter sido rejeitada (cf. René Capitant, *L'Illicite*, vol. I, pág. 71). Ora, se as partes, ao contratar, adotaram a norma como cláusula do contrato, a lei nova não a poderá revogar como tal, mas tão-somente como norma. Não poderá revogá-la como cláusula supletiva, porque seria prejudicar o ato jurídico perfeito. E a Constituição de 1946 proibiu o efeito retroativo da lei (art. 414, § 3º), mudando, em boa hora, a orientação impolítica da Carta de 1937 e do art. 6º, 2ª parte, da Lei de Introdução ao Código Civil brasileiro. A constituição de 1969, art. 153, § 3º, seguiu esta mesma orientação. Nessa conformidade, a lei reguladora da obrigação é a vigente ao tempo em que se celebrou o contrato (cf. Serpa Lopes, *Comentário Teórico e Prático da Lei de Introdução ao Código Civil*, Vol. II, nº 124). (Alvim, 1980, p. 35-36).

Já o Tribunal Regional Federal da 3.ª Região ao enfrentar a questão de contrato de alienação fiduciária, analisando situação idêntica de forma expressa fez constar que:

Numa segunda hipótese, quando a propriedade foi consolidada em nome do agente fiduciário após a publicação da Lei nº 13.465/2017 (a partir de 12/7/2017), não mais se discute a possibilidade de purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação, mas, diferentemente, o direito de preferência para a aquisição do mesmo imóvel mediante o pagamento de preço correspondente ao valor da dívida somado aos encargos previstos no § 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97. (TRF 3ª Região, 1ª Turma, AI - AGRAVO DE INSTRUMENTO - 5005776-02.2022.4.03.0000, Rel. Desembargador Federal WILSON ZAUHY FILHO, julgado em 18/08/2022, DJEN DATA: 23/08/2022)

Embora ainda não pacificada a questão, verificamos que a Terceira Turma do STJ, no julgamento do REsp 1.649.595/RS, em 13/10/2020, ao analisar a questão trilhou no sentido de que “com a entrada em vigor da nova lei, não mais se admite a purgação da mora após a consolidação da propriedade em favor do fiduciário”, mas sim o exercício do direito de preferência para adquirir o imóvel objeto da propriedade fiduciária, previsto no mencionado art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997. E ainda deixou consolidado no entendimento que a aplicação da Lei nº 13.465/2017 aos contratos anteriores à sua edição, deve levar em consideração a legislação vigente na época da consolidação da propriedade e da purga da mora, ao invés de se considerar a data da celebração do contrato, fixando de forma expressa que:

i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente



retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997 (REsp 1.649.595/RS, Terceira Turma, julgado em 13/10/2020, DJe de 16/10/2020).

A doutrina de Delgado (2018), já destacava que alguns doutrinadores entendem que a "lei tem eficácia imediata quando é aplicável aos fatos ou situações jurídicas que forem ocorrendo ou se completarem durante a sua vigência. A imediatidade (ou eficácia imediata) é o principal efeito, o efeito ordinário da lei nova: aplica-se imediatamente a partir da sua entrada em vigor, tanto que o art. 6º da LINDB dispõe que “a lei em vigor terá efeito imediato e geral” (DELGADO, 2018, p. 453).

Desta forma, esta divergência doutrinária e jurisprudência traz fortes impactos nos devedores fiduciante, que se colocam como uma premissa entre a segurança jurídica desta situação e com forte impacto na efetividade do direito a propriedade e moradia, enquanto por outro lado em verdadeiro contra-ponto com a questão da celeridade processual e a efetividade da quitação dos débitos que justificam e fomentam o próprio direito de moradia.

5 Considerações Finais

Ao analisar o tema em uma concepção ampla, na atual situação jurídica brasileira relacionada à moradia e propriedade, com a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, a discussão doutrinária e jurisprudencial travada é que, com a revogação do art. 39, inciso II da Lei de Alienação Fiduciária e as disposições dos artigos. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, onde previa que a purgação da mora poderia ocorrer a qualquer tempo, desde que antes da assinatura do auto de arrematação. E, agora com sua revogação expressa, nos dando o entendimento de que a mora somente poderá ser purgada no lapso temporal que antecede a consolidação da propriedade ao credor, o valor que antes estava limitado apenas ao lapso temporal em aberto, acrescido com as custas e demais emolumentos, passaram agora a depender do pagamento integral e irrestrito do contrato em razão de seu vencimento antecipado e, diante de tamanha contraposição do nosso judiciário, há inúmeros fatores que dificultam a efetivação da nova lei de forma plena, inclusive na violação do direito já adquirido, que passaram a ser vistos de modo contextualizado, inseridos e ponderados no ordenamento jurídico, em pé de igualdade com outras garantias e adstrito aos princípios constitucionais vigentes.



A sensação que temos é que a Lei 13.465/2017 não tem o condão de garantir os direitos de moradia e propriedade, o que implica na aplicação das teorias que estudam a interferência intertemporal da lei nova aos contratos em curso.

Nada obstante, considerando o direito intertemporal como parte do ordenamento complexo e hierarquizado e a ausência de direito adquirido aos efeitos futuros da relação jurídica, entende-se também que não se trata a regra da lei 13.465/2017 de hipótese de retroatividade, mas sim, de seu efeito imediato, já que será ela aplicada sobre a parcela de tempo futuro e não passado.

Nossos tribunais mostram-se temerários diante de tamanha insegurança jurídica, uma vez que é assegurada ao fiduciário os direitos adquiridos da relação contratual, e é nítida a intenção do legislador com a promulgação da lei 13.465/2017 em diminuir os procedimentos judiciais de alienação de bem imóvel, tornando o processo célere e efetivo. Porém devemos satisfazer todos os requisitos formais para garantir o ato jurídico perfeito em contrato de alienação fiduciária, uma vez que o objetivo é garantir a plenitude de seus efeitos.

Assim, uma coisa é a completude, outra, a sistematização da nova norma, no qual apresenta várias problemáticas e está longe da sistematização normativa integral da regularização fundiária e apoiando-se em uma teoria do direito intertemporal diversa daquela tradicional e em um conceito de direito adquirido mutante e inserido em pé de igualdade com os demais valores do ordenamento, conclui-se que os efeitos pendentes e futuros da relação contratual configuram direito adquirido entre as partes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVIM, Agostinho. **Da inexecução das obrigações e suas consequências**. 5 ed. São Paulo: Saraiva, 1980.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Lei n. 9.514/97, de 21 de novembro de 1997. **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 de novembro de 1997, ano 1997. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 26 fev. 2023.

BRASIL. Senado. Decreto-Lei n. 70, de 20 de novembro de 1966. **Diário Oficial da União**, Brasília, 01 de dezembro de 1966, ano 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0070-66.htm. Acesso em: 18 mar. 2023.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação fiduciária: negócio fiduciário**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.



DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS: LEI 9.514/1997**. 6 ed. São Paulo: Jus Podivm, 2021.

DELGADO, Mário Luiz. A purgação da mora nos contratos de alienação fiduciária de bem imóvel. vol. 84. ano 41. p. 441-461. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun. 2018: Uma questão de direito intertemporal. **Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, v. 84, n. 41, p. 441-461, Jan.-Jun. 2018. Ed. RT. Disponível em: <https://irib.org.br/publicacoes/rdi84/pdf.pdf#page=441>. Acesso em: 18 mar. 2023.

DIDIER JR, Fredie. **Curso de direito processual civil**. 20 ed. Salvador: JusPodium, 2018.

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6 ed. São Paulo: Atlas, 2008.

Autos de incidente de resolução de demandas repetitivas Nº 2166423-86.2018.8.26.0000, DA COMARCA DE SÃO PAULO. Diário Judicial Eletrônico. São Paulo, 12 de dezembro de 2018. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=12083331&cdForo=0>. Acesso em: 18 mar. 2023.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel**. Curitiba: Juruá, 2004.

MEZZAROBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual da metodologia em direito**. São Paulo: Saraiva, 2009.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila; ALMEIDA, Alberto Gentil de (Coord.). **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis**. 1 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. (Coleção Direito Imobiliário (Tomo II); vol. X - Livro Eletrônico).

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 4, 2014.

TERRA, Marcelo. **Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia**. Porto Alegre: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, S.A. Fabris, 1998.

THEODORO JR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. 59. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. I, 2018.