

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARIA - UFSC

RAFAEL BERTAIOLLI DOMINONI

**O ACESSO À JUSTIÇA POR MEIO DA AUTOCOMPOSIÇÃO  
NOS CONTRATOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA  
IMÓVEL: UMA PROPOSTA DE CONCILIAÇÃO ANTERIOR À  
AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE,  
PARTINDO DE DADOS E EXPERIÊNCIA DA 1ª VARA DE  
DIREITO BANCÁRIO E DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
JOINVILLE-SC**

FLORIANÓPOLIS  
2018



Rafael Bertaiolli Dominoini

**O ACESSO À JUSTIÇA POR MEIO DA AUTOCOMPOSIÇÃO  
NOS CONTRATOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA  
IMÓVEL: UMA PROPOSTA DE CONCILIAÇÃO ANTERIOR À  
AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE,  
PARTINDO DE DADOS E EXPERIÊNCIA DA 1ª VARA DE  
DIREITO BANCÁRIO E DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
JOINVILLE-SC**

Dissertação em forma de Estudo de Caso submetida ao Programa de Pós-Graduação Profissional em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do Grau de Mestre em Direito.

Orientador: Prof. Dr. José Isaac Pilati.

Coorientador: Prof. MSc. Yhon Tostes.

Florianópolis  
2018

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,  
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária  
da UFSC.

Dominoni, Rafael Bertaiolli

O acesso à justiça por meio da  
autocomposição nos contratos com alienação  
fiduciária de coisa imóvel : uma proposta de  
conciliação anterior à averbação da  
consolidação da propriedade, partindo de  
dados e experiência da 1ª vara de direito  
bancário e do 1º registro de imóveis de  
Joinville-SC / Rafael Bertaiolli Dominoni ;  
orientador, José Isaac Pilati, coorientador,  
Yhon Tostes, 2018.

164 p.

Dissertação (mestrado profissional) -  
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro  
de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-  
Graduação em Direito, Florianópolis, 2018.

Inclui referências.

1. Direito. 2. Alienação fiduciária de coisa  
imóvel. 3. Acesso à Justiça. 4. Autocomposição.  
5. Conciliação. I. Pilati, José Isaac. II. Tostes,  
Yhon. III. Universidade Federal de Santa Catarina.  
Programa de Pós-Graduação em Direito. IV. Título.



**UNIVERSIDADE FEDERAL  
DE SANTA CATARINA**

**Centro de Ciências Jurídicas**

**Programa de Pós-Graduação Profissional em Direito**

Campus Universitário Reitor João David Ferreira Lima - Trindade

88040-900 - Florianópolis - Santa Catarina


Fone: (48) 3233-0390 - E-Mail: mpd.ufsc@gmail.com

**O acesso à justiça por meio da autocomposição nos contratos com alienação fiduciária de coisa imóvel: uma proposta de conciliação anterior à averbação da consolidação da propriedade, partindo de dados e experiência da 1ª vara de direito bancário e do 1º registro de imóveis de Joinville-SC**

**RAFAEL BERTAIOLLI DOMINONI**


Esta Dissertação foi julgada e aprovada em sua forma final pelo Orientador e pelos demais membros da Banca Examinadora, composta pelos seguintes membros:


  
**Prof. Dr. José Isaac Pilati**  
UFSC – Orientador

  
**Prof. MSc. Yhon Tostes**  
Coorientador

*Prof. Dr. Orides Mezzaroba*  
Coord. do Programa de Mestrado  
Profissional em Direito

  
**Prof. Dr. Luciano Benetti Timm (Videconferência)**  
FGV – Membro

  
**Prof. Dr. Orlando Celso da Silva Neto**  
UFSC – Membro

  
**Prof. Orides Mezzaroba**  
Coordenador do Programa de Pós-Graduação Profissional em Direito

Florianópolis, 7 de dezembro de 2018.



Dedico este trabalho a minha esposa,  
Larissa, e aos meus pais, Miguel e  
Izabel.





## AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, Dr. José Isaac Pilati, pela sempre prontidão no atendimento, pelos ensinamentos, cordialidade e afeto sempre dispensados.

Ao meu coorientador, chefe e amigo, Dr. Yhon Tostes, juiz de direito da 1ª vara de direito bancário de Joinville, pelo grande incentivo, ensinamentos, ajuda e motivação empregados, sem os quais, é preciso reconhecer, este trabalho não seria possível.

Ao 1º registro de imóveis de Joinville, em especial, à titular Dra. Bianca Castellar de Faria e à escrevente substituta Dra. Marina da Silva, que contribuíram muito com a pesquisa, disponibilizando tempo e colaboradores, sempre atendendo de forma atenciosa e respeitável.

Ao Tribunal de Justiça de Santa Catarina, pela responsabilidade incessante no aperfeiçoamento dos seus servidores.

A todos os professores, servidores e colegas do Programa de Mestrado Profissional em Direito da UFSC, que fizeram dessa primeira turma algo especial e único, ficando para sempre na memória de todos.

Aos meus colegas e amigos da 1º vara de direito bancário de Joinville, pelo ambiente de trabalho harmônico, refletido no incentivo e companheirismo diário.

E, por fim, mas não menos importante, a todos meus familiares, que sempre contribuíram com a minha formação humana. Em especial, às minhas sobrinhas Marina e Cecília, que ainda possuem uma vida toda pela frente e, apesar de tão novas, com suas inteligências e atitudes, manifestam um alento ao futuro.



## **DECLARAÇÃO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

A aprovação do presente estudo de caso não significará o endosso do conteúdo por parte do Orientador, do Coorientador, da banca examinadora e da Instituição de Ensino à ideologia que a fundamenta ou que nela é exposta.



## RESUMO

Trata-se de dissertação, na forma de estudo de caso, acerca do acesso à justiça na inadimplência dos contratos garantidos por alienação fiduciária de imóvel, desenvolvido por método dedutivo e pesquisa qualitativa, pelo uso de dados empíricos, observação do fenômeno, consulta de dados gerais e pesquisa bibliográfica, com recorte metodológico sobre os dados e experiências da 1ª vara de direito bancário e do 1º registro de imóveis de Joinville-SC, de 2010 até novembro de 2018. Como resultado, concebeu-se que a alienação fiduciária de coisa imóvel, instituída pela Lei n. 9.514/97, é uma importante garantia aos contratos de empréstimo bancário, garantindo financiamentos habitacionais e mútuos diversos a juros baixos e prazo longo, pelo seu eficiente procedimento extrajudicial de cobrança e leilão. É acentuada em período de crise econômica, em que as consequências da inadimplência geram transtornos de toda ordem. Durante os anos estudados houve um crescimento de procedimentos extrajudiciais de cobrança. Em regra, as famílias pagam a dívida quando notificadas neste procedimento, mas é crescente o número não pagamentos, gerando um aumento de averbações da consolidação da propriedade e de demandas judiciais. A judicialização, no geral, esbarra num Poder Judiciário carregado de processos. E as demandas não impedem a suspensão ou cancelamento do procedimento extrajudicial, pois as teses alegadas não evitam a perda da posse do devedor, em razão da natureza do instituto, dos entendimentos jurisprudenciais e das alterações recentes da Lei n. 13.465/2017. O acesso à justiça não se restringe a questões específicas envolvendo o procedimento extrajudicial, mas sim numa ideia sistemática do universo jurídico como um todo, para o reconhecimento como acesso à ordem jurídica justa, que não se reduz ao acesso ao Poder Judiciário. Isso dentro de um contexto de um Direito na pós-modernidade, nas descrenças com a verdade absoluta, com o progresso e com a finalidade histórica, criticando um direito mecânico, formalista e objetivo, para um repensar de conceitos, objetos e paradigmas, num reconhecimento da complexidade das relações sociais e de interconexão do direito contratual com o mercado, propagando a ideia de transdisciplinariedade. Valoriza-se a autocomposição como forma legítima de acesso à justiça e de dignidade das pessoas pela autoderminação de suas vidas. As práticas mais comuns são representadas pela Mediação e Conciliação. Para a alienação fiduciária de coisa imóvel, a conciliação anterior à averbação da consolidação da propriedade, no cartório de registro de imóveis, representa um adequado acesso à justiça, podendo promover a paz social material almejada. A legislação em vigor

autoriza esta prática, que precisa ser mais difundida, uma vez que é facultativa e mediante requerimento das partes. Contudo, é indicada alteração legislativa para institucionalizar a sessão conciliatória no lapso temporal entre a certificação do não pagamento e a averbação da consolidação da propriedade. Respeitando, assim, o sistema, as partes, a sociedade e reduzindo as ações judiciais, para um melhor funcionamento da Justiça.

**Palavras-chave:** Alienação fiduciária de coisa imóvel. Acesso à justiça. Autocomposição. Conciliação.

## ABSTRACT

This is a dissertation, elaborated as a case study, about access to justice in the default of contracts with fiduciary alienation of real estate, developed by deductive method and qualitative research, by the use of empirical data, observation of the phenomenon, data query general and bibliographical research, with a methodological clipping on the data and experiences of the 1st Banking Law Court and the 1st Real Estate Registry Office of Joinville-SC, from 2010 to November 2018. With the use of empirical data, observation of the phenomenon, consultation of general data, and bibliographic research. As a result, it was conceived that the fiduciary alienation of real estate, instituted by Law 9514/97, is an important guarantee for bank loan contracts, guaranteeing real estate financing and others loans at low interest and long term, by means of efficient extrajudicial procedure of collection and auction. It is accentuated in a period of economic crisis, in which the consequences of defaults generate disorders of all kinds. During the years studied there was an increase in extrajudicial collection procedures. As a rule, families pay the debt when notified in these procedures, but the numbers of non-payments is increasing, generating a rise in the consolidation of ownership to the creditor and court lawsuits are growing too. Judicialization, in general, runs up against a Judiciary that is crowded with lawsuits. The lawsuits do not prevent the suspension or cancellation of extrajudicial procedure, since the alleged theses of law do not prevent the loss of the debtor's ownership, due to the nature of the institute, the understandings jurisprudence and the recent changes by Law 13465/2017. The access to justice is not restricted to specific issues involving the extrajudicial proceedings of collection, but to a systematic idea of the legal universe as a whole, for recognition as access to a fair legal order, which is not restricted to access to the Judiciary. This is within the context of a Law in postmodernity, in disbeliefs with absolute truth, with progress and with historical purpose, criticizing a mechanical, formalist and objective right, for a rethinking of concepts, objects and paradigms, in recognition the complexity of social relations and the interconnection of contractual law with the market economy, spreading the idea of transdisciplinarity. Self-composition is valued as a legitimate form of access to justice and dignity of people through the self-determination of their lives. The most common practices are represented by Mediation and Conciliation. For the contracts with fiduciary alienation of real estate, conciliation prior to the consolidation of ownership of the creditor, in the Real Estate Registry, represents an adequate access to justice, in order to

promote the material social peace sought. The actual legislation authorizes this practice, which needs to be more widespread, since it is voluntary and used by the request of the parties. However, a legislative amendment is indicated to institutionalize the conciliation session in the time lapse between the non-payment certification and the consolidation of ownership to the creditor. Respecting the system, the parties, society and reducing the number of lawsuits, for a better functioning of Justice.

**Keywords:** Fiduciary alienation of real estate. Access to justice. Self-composition. Conciliation.



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Gráfico 1 - Intimação de alienação fiduciária .....	35
Gráfico 2 - Averbações de Consolidação de Propriedade .....	36
Gráfico 3 - Protocolos judicializados: consolidação da propriedade.....	37
Gráfico 4 - Número de intimações por tipo de financiamento .....	38
Gráfico 5 - Quantidade de Processos na 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville.....	42
Gráfico 6 - Natureza do contrato.....	43
Gráfico 7 - Momento de Ajuizamento .....	44
Tabela 1 - Tipo de dívida .....	28



## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>2 DADOS DA PROBLEMÁTICA DO ACESSO À JUSTIÇA E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL NO BRASIL.</b> 21	
2.1 DADOS GERAIS ACERCA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E JUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL .....	21
<b>2.1.1 A Alienação Fiduciária e o Mercado imobiliário – Crise e Recuperação</b> .....	21
2.1.1.1 A Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel em Demais Empréstimos Bancários .....	25
<b>2.1.2 O Panorama do Judiciário Brasileiro e a Alienação Fiduciária de Imóvel nos Tribunais</b> .....	29
2.1.2.1 Justiça em Números e Índice de Confiança na Justiça no Brasil .....	29
2.1.2.2 A Alienação Fiduciária de Imóvel nos Tribunais .....	31
2.2 DADOS DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE E DA 1ª VARA DE DIREITO BANCÁRIO DE JOINVILLE .....	34
<b>2.2.1 Dos Dados de Procedimentos Extrajudiciais no 1º Registro de Imóveis de Joinville</b> .....	34
<b>2.2.2 Dos Dados dos Processos na 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville</b> .....	39
<b>3 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E O ACESSO À JUSTIÇA</b> .....	47
3.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL .....	47
<b>3.1.1 Breve Histórico e Motivação</b> .....	47
<b>3.1.2 Da Garantia</b> .....	49
<b>3.1.3 Do Procedimento de Cobrança</b> .....	52
<b>3.1.4 Principais Teses Jurídicas dos Devedores-Fiduciantes nas Ações Judiciais</b> .....	55
3.1.4.1 Do Direito à Moradia e da Função Social do Contrato .....	56
3.1.4.2 Da Alegação de Inconstitucionalidade do Procedimento Extrajudicial de Cobrança e Leilão .....	58
3.1.4.3 Da Arguição de Impenhorabilidade de Bem de Família .....	61
3.1.4.4 Da Alegada Impossibilidade de Capitalização de Juros .....	62
3.1.4.5 Da Reclamada Abusividade da Taxa de Juros Contratada .....	64
3.1.4.6 Da Purga da Mora Após a Consolidação da Propriedade.....	65
3.1.4.7 Da Alegação de Nulidade na Notificação para Purga da Mora. 66	
3.1.4.8 Da Intimação Acerca dos Leilões Oficiais .....	67

<b>3.1.5 Da Restrição da Matéria de Anulação da Consolidação da Propriedade pelo Novo Parágrafo Único, do art. 30, da Lei n. 9.514/97</b>	<b>68</b>
3.2 DO ACESSO À JUSTIÇA.....	69
<b>3.2.1 Do Direito na Pós-Modernidade e sua Redefinição.....</b>	<b>69</b>
<b>3.2.2 Da Adequada Compreensão de Acesso à Justiça .....</b>	<b>74</b>
<b>3.2.3 Da Autocomposição como Forma Adequada de Resolução de Conflitos.....</b>	<b>78</b>
3.2.3.1 Da Mediação .....	80
3.2.3.2 Da Conciliação.....	83
<b>4 A CONCILIAÇÃO COMO FORMA DE ACESSO À JUSTIÇA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL .....</b>	<b>87</b>
4.1 SINTESE DA APLICAÇÃO TEÓRICA COM A PRÁTICA E APRESENTAÇÃO DA SOLUÇÃO ENCONTRADA .....	87
<b>4.1.1 Sínteses dos Dados Gerais e Experimentais e o que eles indicam .....</b>	<b>87</b>
4.1.1.1 Dados Gerais Esquematizados .....	93
4.1.1.2 Dados Específicos Esquematizados .....	94
<b>4.1.2 Síntese Teórica e o que se Proclama na Prática .....</b>	<b>95</b>
4.1.2.1 Síntese a Respeito da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel ...	95
4.1.2.2 Síntese a Respeito do Acesso à Justiça .....	101
<b>4.1.3 A Conciliação como Solução ao Acesso à Justiça na Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel.....</b>	<b>105</b>
4.2 UMA PROPOSTA DE COMO PROCEDER COM A CONCILIAÇÃO NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COISA IMÓVEL .....	108
<b>4.2.1 Experiências Conciliatórias na 1ª Vara de Direito Bancário</b>	<b>110</b>
<b>4.2.2 Momento da Conciliação .....</b>	<b>112</b>
<b>4.2.3 Conciliação no Cartório de Registro de Imóveis .....</b>	<b>113</b>
<b>5 CONCLUSÃO.....</b>	<b>117</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>127</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>141</b>
<b>ANEXO A - E-mail requerendo cooperação e dados ao 1º registro de imóveis de Joinville .....</b>	<b>143</b>
<b>ANEXO B - Comprovante Reunião dia 19/10/2018 .....</b>	<b>147</b>
<b>ANEXO C - Documentos de Apresentação de Dados Estatísticos e Considerações.....</b>	<b>149</b>
<b>ANEXO D - Comprovante Reunião 05/11/2018 .....</b>	<b>155</b>
<b>ANEXO E - .....</b>	<b>157</b>
<b>Documentos relativos aos dados da 1º Vara de Direito Bancário de Joinville e .....</b>	<b>157</b>

<b>Tabela de Processos.....</b>	<b>157</b>
<b>ANEXO F - Comprovante de Experiência Prática .....</b>	<b>163</b>



## 1 INTRODUÇÃO

A presente dissertação trata do acesso à justiça nos contratos com alienação fiduciária de coisa imóvel, em abordagem prática e teórica. Precisamente, nos casos em que há conflito na inadimplência, ante o procedimento extrajudicial da Lei n. 9.514/97. E procura identificar o mais adequado meio à solução, partindo de dados e experiência da 1ª vara de direito bancário de Joinville-SC e do 1º registro de imóveis, de modo a contribuir para o acesso à justiça.

A área de concentração do estudo é “Direito e acesso à justiça”, pela linha de pesquisa de “acesso à justiça e formas adequadas de resolução de conflitos: a administração da justiça sob o enfoque do diálogo e da participação”, perante o curso de Mestrado Profissional em Direito da Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC.

O problema: como promover o adequado acesso à justiça nos conflitos gerados pela inadimplência dos contratos com alienação fiduciária de coisa imóvel?

O objetivo geral é compreender o acesso à justiça nos conflitos gerados pela inadimplência dos contratos de alienação fiduciária de coisa imóvel, a fim de encontrar a mais adequada solução aos envolvidos.

Os objetivos específicos consubstanciam-se em: (a) buscar dados gerais correlatos ao tema, tais como: informações da alienação fiduciária de imóvel e de endividados no Brasil e subsídios sobre a Justiça brasileira; bem como dados específicos: prática no 1º registro de imóveis e na 1ª vara de direito bancário de Joinville-SC; (b) estudar a teoria acerca da alienação fiduciária de coisa imóvel, com base na doutrina e em julgados, e do acesso à justiça, no contexto da pós-modernidade, reconhecendo a autocomposição como forma adequada de resolução de conflitos; e (c) sintetizar a teoria com a prática para desenvolver a solução do problema destacado.

E como forma de solução, busca-se a necessidade de divulgação à população acerca da gravidade refletida pela perda real da garantia imobiliária, mas trabalhando a compreensão da necessidade do sistema de cobrança extrajudicial, estudando os resultados das demandas judiciais, para que o devedor conheça o problema e busque a solução da maneira mais sensata.

Portanto, é preciso compreender o instituto da alienação fiduciária e esclarecer principalmente ao devedor das consequências da execução extrajudicial e a ineficácia dos processos judiciais para a manutenção na posse do imóvel, no sentido de promover a autocomposição, com o

devido reconhecimento da situação posta em cena, fortalecendo, assim, a Justiça e a sociedade.

A relevância do tema transparece, assim, na questão da importância do instituto da alienação fiduciária de coisa imóvel para o mercado imobiliário e para a economia brasileira, favorecendo a consagração do direito à moradia ao povo e ao mesmo tempo propiciando crédito acessível a quem necessitar.

E diante dessa compreensão, os conflitos gerados pela inadimplência ganham destaque justamente para que se busque um ideal harmônico para todos os envolvidos e a coletividade, diante da relevância do imóvel às famílias brasileiras e do transtorno de perdê-lo em um procedimento rápido e eficaz, mas necessário, notadamente em períodos de crise econômica.

Para isso, a metodologia empregada se estrutura sob um estudo de caso, tendo como recorde metodológico empírico os procedimentos extrajudiciais do 1º registro de imóveis de Joinville e dados dos processos da 1ª vara de direito bancário de Joinville, além da experiência prática desenvolvida.

Acerca do Estudo de Caso, Mezzaroba; Monteiro (2014) esclarecem que o pesquisador assume compromisso de analisar o recorte metodológico de forma intensa, no sentido de encontrar os fatores que influenciaram direta e indiretamente na sua natureza, tendo como base um plano fático e prático.

E para essa realização, a técnica, que representa, segundo Pasold (2008), um composto diversificado de subsídios, agrupados e incorporados instrumentalmente, para alcançar um objetivo, por meio de uma ou mais bases de pesquisa, foi desenvolvida com a utilização de questionário, reuniões, pesquisa de dados empíricos, observação do fenômeno, consulta de dados gerais acerca da alienação fiduciária de imóvel e do Poder Judiciário, em matérias jornalísticas e instituições de pesquisa, bem como pela pesquisa bibliográfica em livros e repertórios Jurisprudenciais, pela técnica do fichamento.

Como método, a adoção se deu pelo dedutivo, o qual, segundo Mezzaroba; Monteiro (2014) inicia-se de contextos amplos para chegar aos específicos, a partir de argumentos avaliados apropriados e inquestionáveis. Por primeiro são apresentados os argumentos que se consideram verdadeiros e inquestionáveis para chegar a conclusões formais (lógicas das premissas).

Isso por meio da pesquisa qualitativa que, também nas lições de Mezzaroba; Monteiro (2014), representa encontrar a natureza dos



institutos e compreender todas as informações de maneira completa e inter-relacionada, privilegiando o contexto.

Quanto aos dados coletados, estes foram divididos em dados gerais e específicos (empíricos). Primeiro a respeito dos gerais, a pesquisa buscou fontes de notícias e dados de institutos de pesquisa, disponibilizados ao público em geral. Mas, além disto, também foram colhidos dados dos tribunais brasileiros.

A fim de explicar a metodologia da colheita dos dados nos tribunais, esta se deu pela busca de jurisprudência por meio dos termos “alienação” “fiduciária” “imóvel”, com o uso de operadores entre as palavras para evitar documentos que poderiam conter os termos de forma aleatória. Não há um padrão de pesquisa em todos os tribunais, existem apenas semelhanças. Para isto, quando disponível o operador mais específico, este é que foi utilizado.

O operador “mesmo” representa que as palavras estão na mesma frase, igual ao operador “com”, habilitado no Superior Tribunal de Justiça (STJ) e Tribunal Regional da 1ª Região (TRF1). Já o operador “prox” busca o documento com as palavras próximas no texto. E o operador “e” é o mais geral, localizando as palavras aleatoriamente em qualquer lugar do documento, mas para evitar que busca ficasse genérica demais, juntamente com este operador, foi utilizado o termo *alienação fiduciária* entre aspas, pois isto representa a frase exata na busca.

No que concernem aos dados específicos, Joinville foi escolhido por ser o município mais populoso e com a maior economia catarinense, segundo dados do IBGE (2018), com estimativa de 583.144 habitantes e de um PIB per capita de R\$ 45.538,31, sendo, nestes quesitos também, o terceiro maior município do sul do país, somente perdendo para as capitais gaúcha e paranaense.

O 1º registro de imóveis de Joinville serviu de dados específicos em razão da parceria desenvolvida, disponibilizando dados e colaboradores para descrever as atividades, bem como oferecer propostas. E em especial gerou uma excelente visão estatística do caso, uma vez que é o cartório com a maior circunscrição na cidade, abrangendo cerca de 50% do município.

Já a escolha pela 1ª vara de direito bancário de Joinville se deu pela possibilidade de desenvolvimento de pesquisa empírica. Acresce-se o fato de que tramitam em diversidade demandas de contratos de instituições financeiras. Bem como concentra acervo de processos 100% digitalizados, que garantem melhor análise e pesquisa. Além disto, é uma unidade jurisdicional do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, que atende ao objetivo deste mestrado profissional.

O 1º registro de imóveis expôs relatório de apresentação de dados estatísticos, a partir de 2010, anexo ao estudo de caso, com uso dos sistemas “Cart” e “Cart Scan”, tendo como base o Livro Protocolo (livro n. 01) e o indicador Real (livro n. 04), da própria serventia, apresentando, também, considerações acerca do estudo de caso, no mesmo documento mencionado. Além de fornecer subsídios nas reuniões realizadas no gabinete da 1ª vara de direito bancário de Joinville, na data de 19/10/2018, e nas dependências da serventia na data de 05/11/2018.

Para isso foram requeridos por correio eletrônico dados da quantidade de execuções extrajudiciais aforadas perante a serventia; se havia possibilidade de destacar quais eram relativas a financiamento imobiliário; e se havia uma estatística ou controle de quantos procedimentos são judicializados. Ademais, foi discutida a proposta objeto do trabalho, no sentido de interesse e viabilidade, para que o cartório indicasse as soluções que o órgão considerasse convenientes.

E quanto aos dados extraídos da 1ª vara de direito bancário de Joinville, foi utilizado o Sistema de Automação da Justiça (SAJ), que é adotado pelo TJSC na administração dos processos judiciais. Como não é seguro pesquisar o número de processos pelo assunto, já que o cadastramento na maioria das vezes é realizado pela parte que ingressa com a demanda, não existindo também a classificação em demanda de alienação fiduciária de imóvel, a solução foi buscar por documentos elaborados na unidade que continham em seu texto as três palavras “alienação”, “fiduciária” e “imóvel”, na consulta pelo gerenciador de arquivos.

O procedimento se deu da seguinte forma: no gerenciador de arquivos foi selecionado “Pesquisar”, “Pesquisar por Documentos”, “Documentos que contenham o texto”, preenchendo “alienação fiduciária imóvel”, selecionando “E”, para que todas as palavras aparecessem inseridas no documento. Nas opções adicionais de pesquisa selecionou-se “outras datas”, “Data de Criação” 01/01/2010 a 05/11/2018.

Como resultado, apareceram 1.084 documentos. Contudo, considerando que os termos estão presentes nos documentos sem necessariamente o processo ter como objeto a alienação fiduciária de imóvel, bem como que mais de um documento é gerado em relação a um único processo, passou-se à verificação individual de cada documento, para chegar ao número exato de 57 processos.

Dos processos encontrados passou-se a análise particular, desenvolvendo-se tabela que acompanha anexa a esse estudo, com os campos: ano de ajuizamento; a quantidade de processos total e por ano; o tipo de ação e a natureza do contrato; se foi requerida e deferida justiça

gratuita; o momento de propositura da demanda com relação à consolidação da propriedade no registro de imóvel; se houve tutela antecipada ou liminar deferida; se teve audiência designada e seu resultado; se já foi julgado; e se foi interposto recurso, demonstrando a atual situação.

Além disso, foram destacadas as principais teses alegadas nas ações judiciais ajuizadas na unidade, para traçar a motivação jurídica pela qual pretendem os devedores se manter na posse do imóvel.

E como resultado de tudo aqui exposto na parte introdutória deste trabalho acadêmico, o Estudo de Caso se dividiu em três capítulos, os quais se apresentam em resumo, para finalizar esta parte inicial.

O primeiro capítulo conterà dados gerais acerca da alienação fiduciária de imóvel e da judicialização no Brasil, que compreendem dados do mercado imobiliário e de empréstimos bancários (crise e recuperação), dados do CNJ pelo Justiça em Números e do índice de confiança na justiça no Brasil, bem como dados dos tribunais brasileiros. O primeiro capítulo também apresentará os dados específicos acima descritos, relativos ao cartório e a unidade jurisdicional mencionados.

Já no segundo capítulo, será apresentada a teoria base para a busca do problema proposto, a fim de estudar a alienação fiduciária de coisa imóvel, no que tange seu histórico e motivação, sua concepção, seu procedimento extrajudicial e as respostas às principais teses demandadas pelos devedores judicialmente. Em outro vértice, desenvolverá a compreensão do acesso à justiça, no contexto da pós-modernidade e no sentido mais adequado frente aos dados colhidos, para divulgar a autocomposição, representada principalmente pela mediação e conciliação.

Por fim, no terceiro capítulo, será oferecida a síntese de todos os dados obtidos e de todas as fontes descritas, de forma esquematizada, desenvolvendo a composição com a teoria de base, expondo a solução em forma de proposta e operacionalização.



## **2 DADOS DA PROBLEMÁTICA DO ACESSO À JUSTIÇA E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL NO BRASIL**

O primeiro capítulo deste estudo de caso representa o agrupamento de dados gerais e específicos acerca da alienação fiduciária de coisa imóvel na sua problemática de acesso à justiça. Assim, ele se divide em duas partes, sendo a primeira de dados gerais e a segunda de dados específicos do recorte metodológico.

### **2.1 DADOS GERAIS ACERCA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E JUDICIALIZAÇÃO NO BRASIL**

Os dados gerais aqui apresentados dizem respeito às informações sobre a alienação fiduciária de coisa imóvel e do Poder Judiciário, apresentando pesquisas gerais que não foram colhidas pela prática, mas que também são fundamentais para se compreender a problematização.

#### **2.1.1 A Alienação Fiduciária e o Mercado imobiliário – Crise e Recuperação**

A alienação fiduciária de imóvel, apesar de poder ser pactuada em diversos tipos de contratos cíveis, encontra numerosa presença em financiamentos imobiliários (CHALHUB, 2017).

Como introdução ao estudo, destacam-se, assim, reportagens e dados gerais que traduzem a sensação social externada pela crise no mercado imobiliário e as rupturas de contratos garantidos com alienação fiduciária de coisa imóvel.

E em meados de 2008, período pós-crise imobiliária dos Estados Unidos, o mercado imobiliário nacional começou a se valorizar, pois a economia nacional deu sinais de prosperidade, com aumento de empregos e renda, aumentando a confiança do consumidor com o futuro. Este mercado ficou aquecido até 2014, mas após este ano a economia passou por uma instabilidade que refletiu também nos financiamentos de imóvel. (G1 IMÓVEIS, 2016).

No ano de 2015 houve uma retração da poupança bancária, que seguiu o mesmo movimento na economia e na renda, não mais vista desde a estabilização econômica pelo Plano Real. E como a poupança é um dos principais instrumentos do sistema de financiamento, quando há demanda por crédito habitacional superior às suas captações o sistema fica comprometido. (MOTA, 2015).

As instituições financeiras precisaram, assim, buscar outras fontes de captação mais custosas. Entre as construtoras e incorporadoras aumentou em 60% as ações de distrato em imóveis comercializados na planta, incluindo a insegurança neste setor, que refletiu nas demissões no âmbito da construção civil. Além disto, os índices de imóveis vazios começaram a crescer e foi alarmada uma expectativa de queda no valor destes bens. (MOTA, 2015).

Analisando a Caixa Econômica Federal, que detinha por volta de 70% do crédito imobiliário brasileiro, no ano de 2015, aumentaram em 53% os compradores que perderam os imóveis financiados. Neste ano, 13.137 unidades foram postas em leilões extrajudiciais em razão da inadimplência, o que refletiu em um aumento significativo em comparação com o ano anterior, que foi de 8.541. No período compreendido desde 2010, o aumento de imóveis ofertados em leilões por dívidas foi de 93%. (LAPOPORTA, 2016).

Diante disto, a diminuição de crédito e o aumento de critério para concessão desencadeou na diminuição de prazos de financiamento, exigência de renda maior e estudo da capacidade de endividamento do consumidor, sendo oferecidas prestações com valores maiores. Ao passo que, a população, também com medo do desemprego, diminui a procura por financiamentos imobiliários. (RADAR IMOBILIÁRIO, 2017).

No ano de 2016, as retomadas de imóveis em financiamentos habitacionais cresceram 80,9% e continuou crescendo em 2017, em razão do aumento do desemprego e endividamento da população. (VETTORAZZO, 2017).

Apesar dos financiamentos serem realizados em longo prazo, observa Vettorazzo (2017) que a inadimplência está incidindo no início do financiamento. Os compradores mais antigos ganham uma barganha maior na negociação das dívidas que compradores no início do financiamento.

De acordo com a leiloeira oficial Tatiana Hisa Sato (2017 apud PROFISSÃO REPÓRTER, 2017) como há uma grande inadimplência no mercado, existe muita oferta, entretanto as pessoas não têm mais condições financeiras para comprar.

E também consoante com a notícia vinculada pelo programa Profissão Repórter (2017), apesar dos consumidores reclamarem da dificuldade em negociar suas dívidas, o superintendente regional da Caixa, Clayton Rosa, explicou que são disponibilizadas várias opções, como parcelar, incorporar o saldo, usar o fundo de garantia, ganhar uma pausa na prestação mediante comprovação de que perdeu a renda ou o emprego. Porém, tudo isto antes do início da execução.

Em setembro de 2017, a Caixa subiu para 50% o teto de financiamento de imóveis usados, refletindo nos casos de quem assinou contrato e ainda não tinha adquirido o financiamento, pois tiveram que dar uma entrada maior. Além disto, a Caixa encerrou a linha pró-cotista do FGTS, que era a mais barata depois do programa Minha Casa Minha Vida, começou a fixar limites mensais de liberação de crédito e não reduziu os juros, deixando de ser a instituição financeira com as menores taxas no seguimento. Ainda, os adquirentes de imóveis novos reclamaram da demora de aprovação dos financiamentos. (TREVIZAN; LAPORTA, 2017).

Em Joinville não foi diferente, conforme Loetz (2016), que é articulista econômico, ao mencionar um estudo realizado pela Brain Inteligência de Mercado, que fez uma avaliação sobre o comportamento de oferta e compra de imóveis de diferentes padrões e metragens na maior cidade do Estado catarinense, obteve-se que houve uma estagnação de vendas no período de 2015 e 2016, com dificuldades de negociações até em lugares que antes eram de boa comercialização.

Loetz (2016) apresentou que a explicação para esta estagnação foi a economia em crise, insegurança com o emprego, crise política e o aumento da taxa de juros. Destacando-se que a “Classe C” perdeu a capacidade de comprar, pois quem queria adquirir um apartamento de até 230 mil reais se encontrava barrado pelas instituições financeiras, uma vez que endividadas a nível superior aos que os bancos permitiam para financiar.

Portanto, há que se observar melhor este panorama, sendo notória crise econômica de grandes proporções que surtiu efeitos no país.

O presidente da Associação Brasileira das entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), Gilberto Abreu (2017 apud VETTORAZZO, 2017), disse que o imóvel não arrematado vira patrimônio dos bancos, o que não é o pretendido, uma vez que eles não possuem interesse em aumentar seus ativos imobiliários. E, assim, a regra é tentar renegociar a dívida, tendo sucesso em muitas oportunidades.

No presente ano de 2018 há indicadores de que a economia está se recuperando, aumentando a disponibilização de financiamentos imobiliários, pois de acordo com a Agência Brasil (2018), a Caixa diminuiu seus juros no mês de setembro e vai oferecer um novo serviço para vendas e avaliações de forma digital por meio de uma página eletrônica.

E segundo Santos (2018), o momento é bom para financiar um imóvel, desde que se pesquise e se verifique qual melhor situação e condições para o consumidor. A notícia destaca, ainda, que o volume de

crédito cresceu 21,9% comparado com o ano de 2017, chegando a R\$ 30,21 bilhões no primeiro semestre de 2018.

Para se conseguir apontadores sobre o mercado imobiliário nacional, a Câmara Brasileira da Indústria e Comércio (CBIC), desde 04/05/2017, vem apresentando indicadores que medem a evolução dos lançamentos de vendas de imóveis (CBIC, 2017c).

E quanto às informações sobre financiamentos imobiliários com recursos do SBPE, divulgado pelo CBIC (2018b), em setembro de 2018 havia 1.641.143 contratos pelo SFH, com 33.422 inadimplentes, representando um total de 2,04%. Na mesma época em 2017, havia 1.666.809 contratos, mas 55.117 inadimplências (2,68%).

Já em Joinville, conforme Perez Inteligência Imobiliária (2018), que serviu de base para a matéria em razão da característica industrial da cidade, aponta que, com o aumento da linha de crédito, as expectativas são melhores para classe média que sofreu as consequências da crise. Está se observando, assim, um aumento na oferta de imóveis, que se reflete na quantidade de apartamentos à venda e de casas aptas a serem comercializadas.

Contudo, segundo pesquisa realizada entre julho e agosto de 2018, a respeito dos indicadores imobiliários a CBIC (2018d), analisando 11 regiões nacionais, sendo uma delas a de Joinville, o município catarinense apresentou uma baixa nos lançamentos das unidades residenciais comparado ao mesmo período de 2017. Em agosto de 2018 se verificaram 82 unidades, ao passo que em agosto de 2017 se tinham 122. Apesar disto, dos dados divulgados, comparando com os meses de janeiro a março de 2018, com 49 unidades, houve um crescimento.

Outro fator relevante para o estudo em questão é que, conforme Bronzati; Bonatelli (2018), os bancos privados superaram a Caixa na concessão de financiamentos, considerando o acumulado até maio de 2018. Apesar de o banco público deter ainda 69% desse mercado, está passando a enfrentar a concorrência privada mais de perto, pois no período observado ficou em quarto lugar, sendo superado pelo Bradesco, Santander e Itaú-Unibanco, nesta ordem, e em quinto aparece o Banco do Brasil.

No mesmo sentido, a Confederação Nacional das Instituições Financeiras (CNF, 2018), ressaltou o ineditismo deste fenômeno de superação na concessão de financiamentos por bancos privados, que se posicionaram para aproveitar a retomada do setor imobiliário após a crise. Mesmo com o anúncio de baixa de juros pela Caixa, a competição vai aumentar e, como consequência, a demanda também. Constatou-se que



não foram somente as taxas competitivas, mas também os avanços em tecnologia que contribuíram como fator atrativo do setor privado.

Num comparativo apresentado pela CBIC (2018a) de direcionamento de recursos do SBPE, comparando as instituições públicas e privadas, o uso pelas privadas foi o mais alto em abril de 2018, com R\$ 328.388.975, ao passo que as públicas utilizaram R\$ 623.841.032 no mesmo mês. Em agosto de 2018, o uso pelas instituições privadas foi de 326.031.732, enquanto que as públicas 617.773.667.

A presente abordagem, destarte, demonstra que o financiamento imobiliário é uma importante ferramenta na aquisição da moradia pelas famílias brasileiras, que teve seu impulso no ano de 2008, enfrentou a crise até o ano de 2017 e agora vem tentando se restabelecer. Ao passo que é relevante fomentar o sistema, principalmente buscando o mais adequado acesso à justiça a quem está inadimplente, não o comprometendo.

#### 2.1.1.1 A Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel em Demais Empréstimos Bancários

Os demais contratos de empréstimo garantidos com alienação fiduciária de imóvel também merecem uma disposição geral.

A contratação dessa modalidade de créditos com garantia de imóvel serve a quem já possui um imóvel (regularizado), mas que precisa de dinheiro para finalidades diversas, almejando juros mais baixos e prazo longo. (DATT, 2016).

Segundo Takar (2018) esse tipo de crédito é disponibilizado por todos os grandes bancos e possui os juros mais baixos e prazos mais longos, mas ainda é pouco conhecido no país. A taxa de juros fica na média de 1,5% ao mês e o prazo de pagamento em 20 anos, perdendo apenas para os financiamentos imobiliários em termos de taxa e prazo. O crédito chega a 60% do valor imóvel e o valor mínimo varia entre 35 mil e 70 mil reais.

O crescimento desses empréstimos se deu recentemente, o Banco do Brasil contou com este tipo de crédito somente em 2015. O Banco Intermedium, um dos pioneiros desta modalidade, viu os desembolsos saltarem de 1,5 milhão em 2007 para 550 milhões em 2015. (DATT, 2016).

Takar (2018) destacou que é um mercado em que instituições financeiras menores e fintechs (empresas de tecnologia que oferecem serviços financeiros) almejam, considerando que possivelmente as

maiores instituições preferem disponibilizar outras linhas de crédito com maior ganho de lucro, ao invés desta modalidade com juros menores.

E, conforme *Época Negócios* (2016), nessa linha de crédito, que também é conhecida como “*home equity*”, a maioria dos bancos não divulgam dados, mas estimou-se, à época, um volume de R\$ 12 bilhões a R\$ 15 bilhões, o que representou menos de 3% do saldo do financiamento imobiliário. No Bradesco, que tem como foco o empreendedorismo, esta modalidade superava R\$ 2 bilhões.

O risco de perder o imóvel gera receios nos clientes, semelhante ao financiamento imobiliário, pelo rápido procedimento de cobrança e leilão. Assim, enquanto o financiamento imobiliário movimenta 4 bilhões de reais por mês, o crédito com a garantia imobiliária alcança 200 milhões. (TAKAR, 2018).

Apesar do risco de se perder o imóvel, apresentou Takar (2018) que o banco somente leva o imóvel a leilão em última alternativa, após frustradas todas as renegociações, diferentemente do que muitas pessoas pensam.

Essa contratação, na prática, é indicada para os endividados, empreendedores ou para reformas em imóveis. Para os endividados, que possuem histórico negativo, é uma chance de quitar suas dívidas e adquirir um crédito com juros menores. E os empresários podem utilizar como capital de giro ou para iniciar um negócio. Já nas reformas, o empréstimo acaba saindo mais vantajoso do que financiar junto com as lojas de materiais. (TAKAR, 2018).

Até 2014 a finalidade desse empréstimo concentrava em estudos, reformas, investimentos ou modernizar a empresa. Porém na crise, a partir desse ano, o perfil foi de quem precisava quitar suas dívidas, o que refletiu num aumento da demanda nessa linha. (DATT, 2016).

De acordo com *Época Negócios* (2016) é uma opção para quitar dívidas caras, principalmente no momento de crise, uma vez que representa o contrato ideal para quitar débitos tipo bola de neve, como o cheque especial. A reportagem considerou que quase um quarto das famílias brasileiras estava endividado em 2016, segundo a Confederação Nacional do Comércio (CNC).

Dados atuais da CNC (2018), pela “Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor” (Peic), apontaram em outubro de 2018 um total de 60,7%, de endividados, sendo que 9,9% destes afirmaram não ter condições de pagar. A pesquisa revelou uma estabilidade em relação ao mês de setembro, mas uma queda de 1,1% em comparação com outubro de 2017.

Na reportagem da *Época Negócios* (2016) foi apresentado o caso de uma pessoa que viu sua renda cair 40% durante a crise, o que lhe obrigou a pegar os empréstimos ofertados nos caixas eletrônicos. Assim, adquiriu um empréstimo de R\$ 130 mil, dando seu imóvel de R\$ 360 mil como garantia, para se livrar da dívida de R\$ 110 mil, oriunda de cartão de crédito e cheque especial. Disse o entrevistado ter consciência que precisa ser mais regrado nesse tipo de empréstimo e que no início ficou receoso a dar seu imóvel como garantia, pela afeição natural que se tem ao imóvel, mas não viu alternativa diante da sua situação endividada.

E da mesma forma como o entrevistado, há muitas famílias endividadas, segundo dados da CNC (2018, p. 3), as origens das dívidas são das mais diversas, mas com percentual bem elevado no que diz respeito ao Cartão de Crédito:

Tabela 1 - Tipo de dívida

<b>Tipo de dívida (% de famílias)</b>			
<b>Outubro de 2018</b>			
<b>Tipo</b>	<b>Total</b>	<b>Renda familiar mensal</b>	
		<b>Até 10 SM</b>	<b>+ de 10 SM</b>
<b>Cartão de crédito</b>	77,4%	78,3%	73,9%
<b>Cheque especial</b>	5,8%	5,2%	8,1%
<b>Cheque pré-datado</b>	1,1%	1,1%	1,0%
<b>Crédito consignado</b>	5,6%	5,3%	7,0%
<b>Crédito pessoal</b>	8,5%	8,3%	9,8%
<b>Carnês</b>	14,5%	15,8%	8,8%
<b>Financiamento de carro</b>	10,1%	8,4%	18,8%
<b>Financiamento de casa</b>	9,6%	7,4%	19,9%
<b>Outras dívidas</b>	2,9%	3,3%	1,3%
<b>Não sabe</b>	0,2%	0,3%	0,1%
<b>Não respondeu</b>	0,1%	0,1%	0,1%

Fonte: CNC, 2018, p. 3.

Carmeline (2018) aborda sobre o perigo de usar o imóvel como garantia de empréstimos, justamente pela falta de educação financeira dos brasileiros. Considerou o risco, inclusive, diante da alta taxa de fechamento das pequenas e médias empresas no Brasil, que é superior a 50%, o que pode afetar significativamente na perda dos imóveis dos sócios, que os dão em garantia para o funcionamento da companhia.

Acrescenta-se que, conforme Datt (2016), esta modalidade de empréstimo é a solução encontrada por muitos brasileiros que precisam de crédito e já possuem um imóvel, independente se é em período de crise ou não.

Carmeline (2018) defende, assim, uma fiscalização mais acirrada do Banco Central, principalmente nas atividades das fintechs que estão crescendo no país, pois considerou uma atividade de alto risco, tendo em vista que o histórico do brasileiro. Afirmou, assim, que no caso dos endividados, é preciso avaliar previamente sua capacidade de decidir na tomada de crédito, para evitar que o pobre se torne miserável amanhã.

A alienação fiduciária de bem imóvel, portanto, atinge a sociedade além do financiamento imobiliário. Aqui não se fala no risco de contrair a dívida para adquirir móvel, mas no risco de se perder um imóvel que já se tinha, em razão de outras dívidas ou para investir numa atividade econômica.

Esta abordagem se deu necessária, inclusive, pois na prática estes contratos alcançam significativa parcela nas ações perante a 1ª vara de direito bancário de Joinville, como será demonstrado mais à frente.

### **2.1.2 O Panorama do Judiciário Brasileiro e a Alienação Fiduciária de Imóvel nos Tribunais**

A questão envolta da alienação fiduciária de imóveis não é percebida apenas no viés econômico. O fator da judicialização também se mostra muito presente, pois mexe com o delicado tema da moradia.

E antes de apresentar os dados específicos coletados a respeito da alienação fiduciária, é importante traçar um parâmetro geral da Justiça brasileira, com dados de duas importantes pesquisas nacionais, a seguir demonstradas.

#### **2.1.2.1 Justiça em Números e Índice de Confiança na Justiça no Brasil**

Não há como se estudar o acesso à justiça sem apresentar dados da principal fonte de processamento de litígios no país: o Poder Judiciário.

Para melhor exposição se extraem dados de duas importantes pesquisas a respeito do Poder Judiciário brasileiro: o relatório da Justiça em Números (2018), elaborado pelo CNJ, e o relatório disponibilizado pelo Índice de Confiança na Justiça no Brasil - ICJBrasil (2017), da Fundação Getúlio Vargas - FGV.

O Justiça em Números (2018), que reúne informações de todos os órgãos do Judiciário brasileiro, excluídos apenas o Supremo Tribunal Federal (STF) e o CNJ, possibilita a comparação dos dados relativos a cada grau de jurisdição e a verificação de como o Judiciário desempenha a sua obrigação.

Nas palavras da Ministra Carmen Lúcia (2017 apud JUSTIÇA EM NÚMEROS, 2017) os dados apresentados pelo Justiça em Números são importantes para se vencer o desalento perante as dificuldades que não são poucas.

Considerando o panorama global dos dados, o ano de 2017 terminou com 80,1 milhões de processos aguardando solução. Ingressaram em 2017 29,1 milhões, sendo baixados 31 milhões, isto significa que mesmo que não entrassem novas demandas em 2018, precisaria de 2 anos e 7 meses de trabalho para solucionar todos os casos. (JUSTIÇA EM NÚMEROS, 2018, p. 73).

De acordo com o Justiça em Números (2018), a Justiça Estadual é a mais ampla, reunindo a maior parte das ações judiciais, com as mais comuns e variadas questões, sendo que seus dados representam praticamente o resultado global do Poder Judiciário, com 79,3% dos processos pendentes. E seu tempo de tramitação na fase de conhecimento, em primeiro grau, chega a 3 anos e 7 meses, já na fase de execução o tempo alcança 7 anos e 9 meses.

Quanto a pesquisa realizada pelo ICJBrasil (2017), numa análise da confiança da população no Poder Judiciário, no sentido da capacidade deste se apresentar como uma figura legítima na solução de conflitos para o desenvolvimento econômico e social, esta foi medida por meio das motivações que levariam o cidadão a ingressar na justiça e a confiar nela ou não, em termos de eficiência, resposta, imparcialidade, honestidade e acesso.<sup>1</sup>

O ICJBrasil (2017) apresentou uma queda na avaliação da justiça significativa comparada com as pesquisas anteriores e uma queda de confiança em todas as instituições avaliadas, com destaque ao Governo Federal, ao Ministério Público e às Grandes Empresas.

Assim, como resultado, numa escala de 0 a 10, o índice de confiança da justiça brasileira em 2017 foi de 4,5 pontos. Nos subíndices, o de percepção ficou em 2,8 pontos, mas o de comportamento revelou a marca de 8,4 pontos.<sup>2</sup> (ICJBRASIL, 2017).

---

<sup>1</sup> Na pesquisa realizada pelo ICJBrasil (2017) os casos analisados foram de direito do consumidor, direito de família, direito de vizinhança, direito do trabalho, um caso com o Poder Público e uma situação relativa à prestação de serviço por particulares, entre maio e junho de 2017, com 1.650 pessoas, divididas em 7 Estados, mais o Distrito Federal.

<sup>2</sup> O ICJBrasil (2017) é composto por dois subíndices: (a) percepção e (b) comportamento. Na *percepção* é colhida a informação sobre a opinião sobre a Justiça e sua forma de prestação de serviço. No *comportamento* é avaliada a

Ademais, em síntese, o ICJBrasil (2017) constatou que apenas 24% dos entrevistados confiam no Poder Judiciário, uma queda de 10 pontos percentuais desde 2013, e o consideram lento, caro e difícil de utilizar. E 78% consideram o Poder Judiciário nada ou pouco honesto, bem como 73% dos entrevistados o avaliaram como nada ou pouco competente para solucionar os casos.

Em contrapartida, em outra pesquisa, solicitada pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil – ANOREG/BR ao Instituto Datafolha, os entrevistados escolheram os cartórios extrajudiciais como a instituição mais confiável no Brasil, com a média de 7,6. A pesquisa foi realizada no final de 2015 e auferiu a satisfação dos usuários com os serviços prestados pelas serventias. (ANOREG-BR, 2016).

Destaca-se, por fim, que segundo o ICJBrasil (2017), os conflitos de consumo são os que mais levariam os brasileiros a buscar o Judiciário, já que 91% dos entrevistados afirmaram que acionariam com um problema decorrente das relações de consumo, se este envolver um bem de valor elevado.

Impressiona-se o fato de que apesar do índice de confiança no Poder Judiciário ser baixo (4,5), é alto o índice de comportamento (8,6). Ou seja, a população não confia no órgão, mas o escolhe para solucionar seus conflitos. E principalmente, 91% procurariam o Judiciário para resolver um problema relacionado a bens de consumo.

#### 2.1.2.2 A Alienação Fiduciária de Imóvel nos Tribunais

Traçado o panorama da justiça brasileira, dos números elevados de processos e ao mesmo tempo a descrença e desconfiança da população com o judiciário, passa-se a demonstrar os dados mais específicos do tema proposto.

Assim, realizando-se pesquisa em 04/11/2017 pela busca do termo “alienação fiduciária imóvel”, constou-se nas páginas eletrônicas dos principais tribunais do Brasil, utilizando-se das ferramentas disponibilizadas no sítio de cada tribunal para especificar melhor o conteúdo pretendido, os seguintes resultados:

---

atitude da população em determinadas situações no que concerne se ela recorre ao Poder Judiciário ou não.

- STF: 132 Acórdãos e Decisões Monocráticas. Termo de pesquisa: alienação *mesmo* fiduciária *mesmo* imóvel.<sup>3</sup>
- STJ: 1.925 Acórdãos e Decisões Monocráticas. Termo de pesquisa: alienação *com* fiduciária *com* imóvel.<sup>4</sup>
- TRF1: 175 Acórdãos e Decisões Monocráticas. Termo de pesquisa: alienação *com* fiduciária *com* imóvel.<sup>5</sup>
- TRF2: 1.607 Acórdãos e Decisões Monocráticas. Termo de pesquisa: “alienação fiduciária” imóvel.<sup>6</sup>
- TRF3: 4.431 Acórdãos e Decisões Monocráticas. Termo de pesquisa para acórdãos: alienação *MESMO* fiduciária *MESMO* imóvel.<sup>7</sup>. Termo de pesquisa para Decisões Monocráticas: alienação E fiduciária E imóvel.<sup>8</sup>
- TRF4: 7.342 Acórdãos e Decisões Monocráticas. Termo de pesquisa: alienação *prox* fiduciária *prox* imóvel.<sup>9</sup>
- TRF5: 432 Acórdãos. Termo de pesquisa: alienação *e* fiduciária *e* imóvel.<sup>10</sup>
- TJSP: 33.364 Acórdãos e Decisões Monocráticas. Termo de pesquisa: “alienação fiduciária” E imóvel.<sup>11</sup>
- TJSC: 1.539 Acórdãos e Decisões Monocráticas. Termo de pesquisa: “alienação fiduciária” e imóvel.<sup>12</sup>

A pesquisa em todos os Tribunais Regionais Federais se deu em razão da competência constitucional de julgar demandas com a Caixa Econômica Federal. Já quanto aos Tribunais dos Estados, a pesquisa se

---

<sup>3</sup>Pesquisa em:

<<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/pesquisarJurisprudencia.asp>>.

<sup>4</sup> Pesquisa em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/>>.

<sup>5</sup> Pesquisa em: <<https://www2.cjf.jus.br/jurisprudencia/trf1/>>.

<sup>6</sup> Pesquisa em:

<[http://www10.trf2.jus.br/consultas/?entqr=3&lr=lang\\_pt&ie=UTF-8&oe=UTF-8&adv=1&ulang=&access=p&entqrm=0&wc=200&wc\\_mc=0&ud=1&filter=0&getfields=\\* &q=&client=v2\\_index&proxstylesheet=v2\\_index&site=v2\\_jurisprudencia&sort=date:D:S:d1&base=JP-TRF](http://www10.trf2.jus.br/consultas/?entqr=3&lr=lang_pt&ie=UTF-8&oe=UTF-8&adv=1&ulang=&access=p&entqrm=0&wc=200&wc_mc=0&ud=1&filter=0&getfields=* &q=&client=v2_index&proxstylesheet=v2_index&site=v2_jurisprudencia&sort=date:D:S:d1&base=JP-TRF)>.

<sup>7</sup> Pesquisa em: <<http://web.trf3.jus.br/base-textual/Home/BuscaAcordaos/0>>.

<sup>8</sup> Pesquisa em: <<http://web.trf3.jus.br/base-textual/Home/BuscaMonocraticas/0>>.

<sup>9</sup> Pesquisa em:

<<https://jurisprudencia.trf4.jus.br/pesquisa/pesquisa.php?tipo=1>>.

<sup>10</sup> Pesquisa em: <<https://www4.trf5.jus.br/Jurisprudencia/>>.

<sup>11</sup> Pesquisa em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsjg/consultaCompleta.do?f=1>>.

<sup>12</sup> Pesquisa em: <<http://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/>>.



deu no Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), por ser o maior tribunal do país, resultando no número considerável de documentos. E também no Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), em razão do recorte metodológico da 1ª vara de direito bancário de Joinville/SC.

É preciso esclarecer que a busca não é exata, tendo em vista os mecanismos oferecidos pelos tribunais, bem como há que se considerar que podem existir mais de uma decisão por processo.

Porém, ainda assim, aponta uma quantidade significativa de demandas, pois é preciso salientar que se trata de imóveis como objetos de discussões. Ou seja, comprar um imóvel não é igual a comprar um aparelho celular, este que em número supera a quantidade de habitantes no Brasil<sup>13</sup>, contrastando com o déficit habitacional.

Sobre o déficit habitacional, conforme Boas; Conceição (2018), o déficit de moradias no Brasil apontado pela FGV em 2015, até então o último divulgado, chega a 7,757 milhões.

Ademais, ressalta-se que estes números pesquisados nos tribunais representam, logicamente, apenas os casos em que tiveram algum recurso interposto.

E segundo o Justiça em Números (2018), os índices recorribilidade são baixos, pois em 2017 representaram 11,2% de recursos externos, que são os dirigidos a órgãos de instância superior ou de competência revisora em relação ao órgão prolator, e 8,7% de recursos internos, que são os endereçados ao mesmo órgão jurisdicional que proferiu a decisão.

O Justiça em Números (2018) apresentou que na Justiça Estadual estes índices são ainda mais baixos, representando 7,5% de recorribilidade externa e 6,7% interna. Mas em Santa Catarina, no âmbito do TJSC, o índice de recursos externos ficou maior que a média estadual, representando 9,8%, entretanto o interno se traduziu em 4,5%.

Conforme os dados apresentados, a grande maioria dos processos judiciais é finalizada no primeiro grau de jurisdição. Mas é muito difícil auferir a quantidade de processos envolvendo a matéria no âmbito restrito ao primeiro grau nacionalmente.

Por isto que a opção pelo recorte de dados de uma unidade jurisdicional: a 1ª vara de direito bancário de Joinville, na qual se realiza atividade profissional que geram experiências empíricas, como a seguir será demonstrado em números mais específicos.

---

<sup>13</sup> Neste sentido, ver: ANATEL. **Celulares pós-pagos crescem 13,16% em 12 meses.** Disponível em <<http://www.anatel.gov.br/dados/acessos-telefoniamovel>>. Acesso em: 05. nov. 2018. Que aponta que “O Brasil registrou 234,25 milhões de linhas móveis em operação em setembro de 2018 [...]”.

Importante salientar que o acompanhamento da unidade jurisdicional não encerra o assunto, pois o número de demandas não capta toda a realidade do mercado financeiro de crédito sobre os inadimplementos em contratos de alienação fiduciária de imóvel.

Para uma melhor compreensão do caso, assim, a pesquisa foi desenvolvida com a parceria realizada com o 1º registro de imóveis de Joinville, que será apresentado no próximo tópico.

## 2.2 DADOS DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE E DA 1ª VARA DE DIREITO BANCÁRIO DE JOINVILLE

Para demonstrar a realidade das demandas envolvendo alienação fiduciária de imóvel e compreender suas problemáticas e especificidades, o campo de pesquisa escolhido foi perante o 1º registro de imóveis de Joinville, de titularidade da Dra. Bianca Castellar de Faria, e perante a 1ª vara de direito bancário de Joinville, de titularidade do Dr. Yhon Tostes.

As duas frentes representam dados em procedimentos extrajudiciais e dados em demandas judiciais, respectivamente, que é o foco do trabalho desenvolvido, pois é aí que a questão do acesso à justiça fica representada.

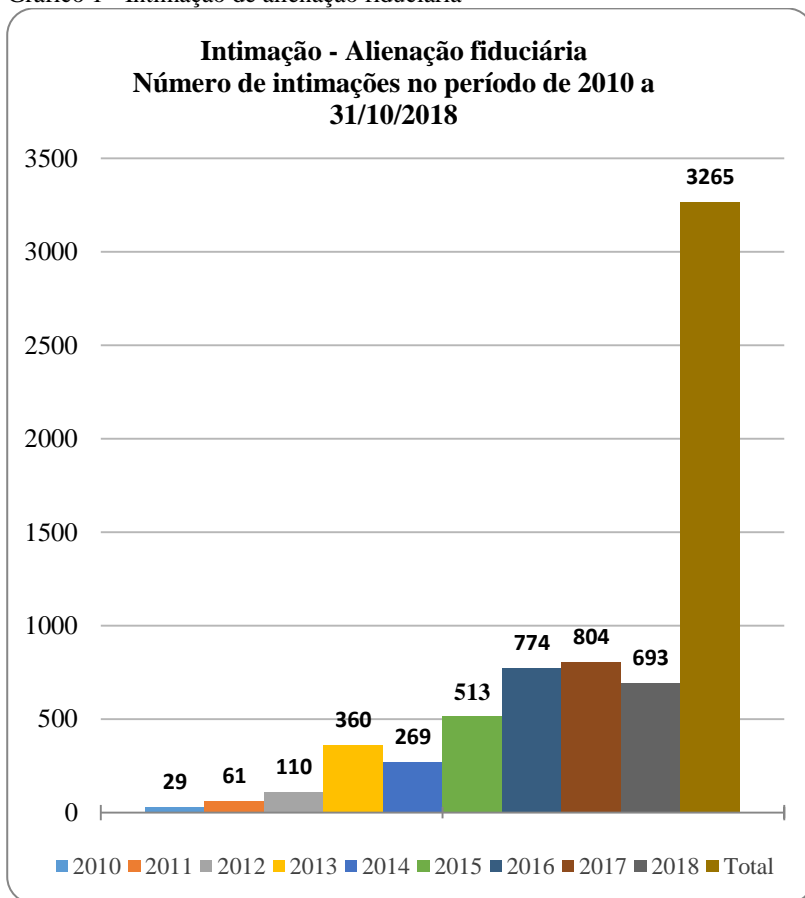
Frisa-se que a especialidade em direito bancário da jurisdição estudada, fruto da política de organização judiciária de Santa Catarina, ajudou a compreender melhor os fenômenos de direito bancário pretendidos.

### **2.2.1 Dos Dados de Procedimentos Extrajudiciais no 1º Registro de Imóveis de Joinville**

A pesquisa foi solicitada para cooperação acadêmica com o citado cartório, após apresentadas a ideia geral do trabalho, a exposição do problema e as hipóteses a solucioná-lo.

Em relação ao número de procedimentos instaurados, o cartório conseguiu encontrar desde que a atual registradora de imóveis, Dra. Bianca Castellar de Faria, assumiu a unidade, sendo exposto o seguinte quadro de intimações no período de 2010 a 31/10/2018:

Gráfico 1 - Intimação de alienação fiduciária



Fonte: Registro de Imóveis Joinville, 2018 (Anexo C).

Estes números representam a quantidade de pedidos de cobrança extrajudicial de dívidas relacionadas aos contratos com alienação fiduciária. Há, portanto, uma quantidade significativa de procedimentos instaurados, recordando que a circunscrição abrange 50% do município.

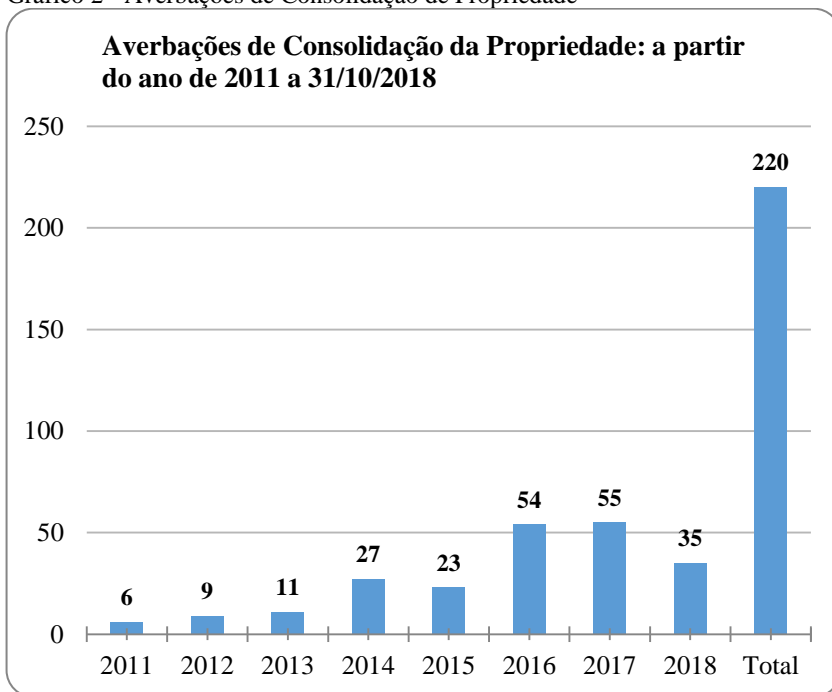
É sempre relevante anotar que estes números refletem a vida de famílias, ou seja, 3.265 famílias com dívidas em contratos garantidos por alienação fiduciária nestes últimos nove anos representa um dado expressivo.

Verifica-se, ainda, um crescimento anual, apenas havendo uma queda em 2014. Durante a entrevista com a titular do cartório, ela

observou que os procedimentos em 2018 devem ultrapassar o ano de 2017, pois os dados foram coletados até 31/10/2018.

Quanto à questão das averbações de consolidação da propriedade, os números levantados foram os seguintes, como se pode observar no gráfico abaixo:

Gráfico 2 - Averbações de Consolidação de Propriedade



Fonte: Registro de Imóveis Joinville, 2018 (Anexo C).

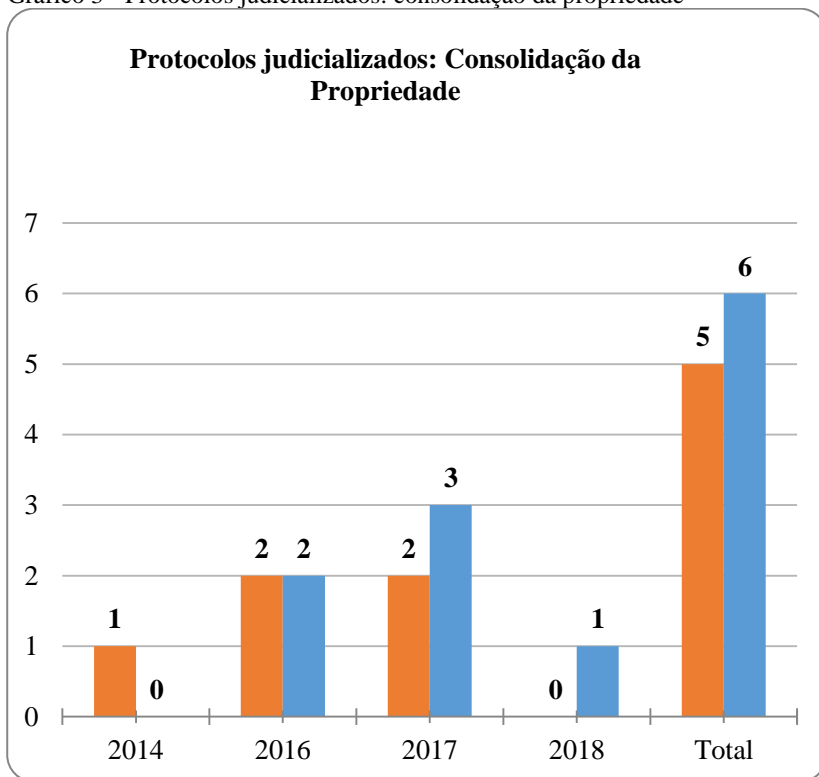
Percebe-se que os números são bem inferiores aos números de intimações. A titular do cartório informou que na prática, os devedores pagam as dívidas, não deixando chegar à fase de consolidação da propriedade. Segundo ela, as instituições financeiras também propõem refinanciamentos.

Outra informação importante fornecida foi a de que apesar da lei conferir ao cartório de registro de imóvel o papel para receber o pagamento da dívida e purga da mora, até o momento nenhum pagamento se deu desta forma, em todos os casos os devedores procuram diretamente

a instituição financeira ou a assessoria de cobrança, segundo cartorária entrevistada, que afirma ser uma prática nacional.

Prosseguindo com as informações coletadas, o cartório apresentou os números auferidos de procedimentos que foram suspensos ou cancelados em decorrência de ações judiciais, conforme gráfico abaixo:

Gráfico 3 - Protocolos judicializados: consolidação da propriedade



Fonte: Registro de Imóveis Joinville, 2018 (Anexo C).

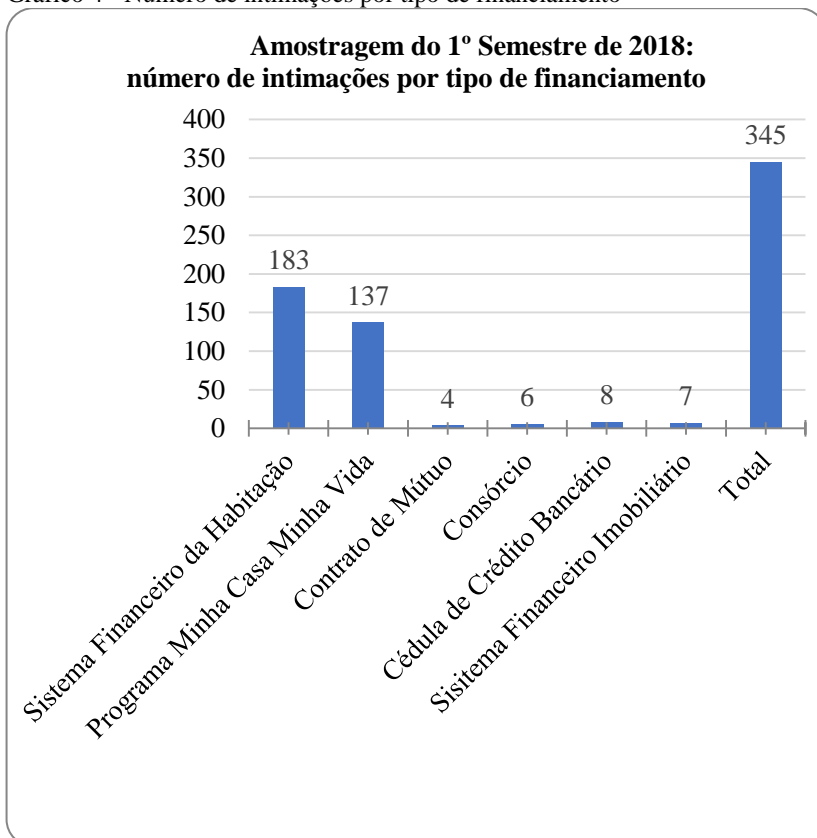
Em laranja (esquerda) são os números coletados acerca de suspensão do procedimento de expropriação do imóvel e em azul (direita) representa o cancelamento de consolidação da propriedade por decisão judicial.

De acordo com estes números fornecidos pelo cartório, extrai-se que em termo de volume a judicialização da demanda não está comprometendo a perda definitiva da posse imobiliária.

Em entrevista, sobre o efeito das demandas judiciais que interferem nos procedimentos extrajudiciais, apesar do baixo número, Faria afirmou que tem receio que se houver um aumento da judicialização possa comprometer o instituto, o qual classificou como um mecanismo fomentador do mercado imobiliário.

Avançando, o 1º registro de imóveis forneceu dados acerca da natureza dos contratos objetos dos procedimentos, representada numa amostra relativa ao primeiro semestre de 2018:

Gráfico 4 - Número de intimações por tipo de financiamento



Fonte: Registro de Imóveis Joinville, 2018 (Anexo C).

Com estes subsídios, dá para se ter a visão de que os contratos de financiamentos imobiliários representam a maioria das execuções extrajudiciais.

Por fim, há que se considerar, que como consequência da pesquisa para o estudo de caso ora em foco, a titular do cartório disse que houve um repensar administrativo interno que irá gerar novas formas de administração, deixando entrever um resultado útil tanto no campo acadêmico como prático.

### **2.2.2 Dos Dados dos Processos na 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville**

Primeiramente, cumpre explicar que esta qualidade de jurisdição especializada de direito bancário, na comarca de Joinville, começou pela fixação desta competência para a 5ª Vara Cível, conforme Resolução n. 03/2005 do TJSC.

Com o passar dos anos, em razão do volume de demandas, a 5ª Vara Cível se transformou no ano de 2010 na 1ª vara de direito bancário e foi criada também a 2ª Vara de Direito Bancário, segundo arts. 1º e 3º da Resolução n. 35/2010 do TJSC, com a competência fixada pelo art. 5º desta norma.<sup>14</sup>

Assim, para melhor esclarecer sobre a competência, o conceito legal de instituições financeiras se encontra no art. 17, da Lei n. 4.595/64, as quais são:

[...] as pessoas jurídicas públicas ou privadas, que tenham como atividade principal ou acessória a coleta, intermediação ou aplicação de recursos financeiros próprios ou de terceiros [...], e a custódia de valor de propriedade de terceiros.

Esta competência, destarte, comporta dois requisitos, representando uma qualidade mista, qual seja, em razão da matéria (Direito Bancário) e em razão da pessoa (Bancos, Empresas de Fomento

---

<sup>14</sup> Art. 5º Os Juízes de Direito das Varas de Direito Bancário da comarca de Joinville terão competência concorrente para: I - **processar e julgar as ações de Direito Bancário e de contratos com alienação fiduciária em garantia** (Decreto-Lei n. 911, de 1º de outubro de 1969) **que envolvam as instituições financeiras subordinadas à fiscalização do Banco Central do Brasil** (arts. 17 e 18 da Lei n. 4.595, de 31 de dezembro de 1964) e também as empresas de factoring, incluídas aquelas decorrentes de cessão civil de crédito contempladas neste inciso; (Redação dada pelo art. 4º da Resolução TJ n. 3 de 5 de fevereiro de 2014).

Mercantil e demais instituições financeiras subordinadas ao Banco Central).

Assim, os dados aqui apresentados necessariamente dizem respeito a demandas com matéria de direito bancário e que envolvam instituição financeira ou de fomento mercantil. Esclarece-se isto, pois a garantia de alienação fiduciária pode ser contratada além de financiamento imobiliário e por qualquer pessoa, que não necessariamente instituição financeira.

Ademais, como é uma unidade da justiça comum estadual, não é competente para o processamento de demandas que envolvam a Caixa Econômica Federal. Nesta unidade as instituições financeiras atuantes são as privadas, incluídas as de sociedade de economia mista, como o Banco do Brasil.

Destaca-se, deste modo, que a unidade também possui processos que não dizem respeito a financiamento imobiliário, ou seja, há discussões acerca de empréstimos de natureza diversa, mas com esta garantia imobiliária.

Empiricamente pode-se constatar que em todas as demandas envolvendo alienação fiduciária de imóvel, respeitados os requisitos já apresentados, a vara se considera competente, ainda que na ação se discuta apenas a nulidade do procedimento, sem que se questione revisão contratual.

Esta constatação se dá em razão da compreensão exarada pelo magistrado, que considera mesmo num pedido único de anulação de notificação (sem necessariamente revisão contratual), um reflexo direto na análise da garantia fiduciária ante o procedimento extrajudicial impugnado.

A única exceção pela qual o juízo não se considera competente é para o processamento da ação de imissão na posse, do art. 30, da Lei n. 9.514/97, conforme suscitações de conflitos negativos de competência com as varas cíveis nos processos n. 030907571.2016.8.24.0038, 0321812-09.2016.8.24.0038 e 0302250-77.2017.8.24.0038. Em dois destes três processos foi reconhecida a competência dos juízos cíveis (0321812-09.2016 e 0302250-77.2017).<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. 6ª VARA CÍVEL E 1ª VARA DE DIREITO BANCÁRIO DA COMARCA DE JOINVILLE. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DE IMÓVEL AJUIZADA PELO CREDOR FIDUCIÁRIO (LEI N. 9.514/1997) CONTRA O DEVEDOR. PRETENSÃO DE NATUREZA DE DIREITO CIVIL. CONFLITO JULGADO PROCEDENTE. Compete às varas de direito civil



Feita esta breve introdução, a experiência prática na assessoria propiciou um levantamento das ações ajuizadas por consumidores contra instituições financeiras desde o ano de 2010 na 1ª vara de direito bancário de Joinville.

Anexo a este trabalho encontra-se a tabela com o número de cada processo e as características julgadas importantes para constar no presente estudo. E a tabela consta com o ano de ajuizamento; a quantidade de processos total e por ano; o tipo de ação e a natureza do contrato; se foi requerida e deferida a justiça gratuita; o momento de propositura da demanda com relação à consolidação da propriedade no registro de imóvel; se houve tutela antecipada ou liminar deferida; se teve audiência designada e seu resultado; se já foi julgado; e se foi interposto recurso, demonstrando a atual situação.

Assim, encontrou-se o número total de 57 (cinquenta e sete) demandas aforadas por consumidores contra instituições financeiras tendo como objeto contrato com garantia de alienação fiduciária de imóvel, na 1ª vara de direito bancário de Joinville, no período de 01/01/2010 a 05/11/2018, pelo recorte metodológico para coincidir com o cartório de registro de imóveis.

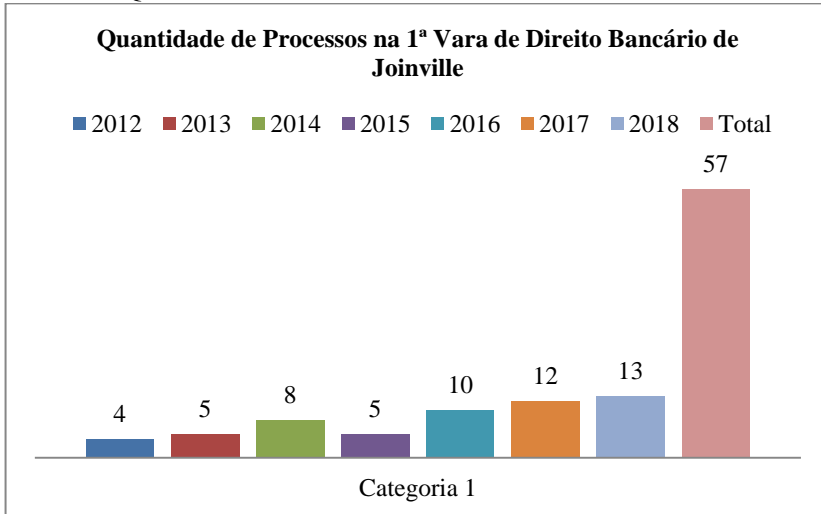
A busca não trouxe resultado de demandas nos anos de 2010 e 2011, aparecendo resultados somente a partir de 2012. Veja-se que isto coaduna com os dados do 1º registro de imóveis, que também revelou um ínfimo número de consolidações de propriedade nestes anos.

Este é o gráfico que se extrai das demandas processadas:

---

processar e julgar causa na qual o credor pretende a reintegração na posse e a consolidação da propriedade de imóvel objeto de contrato celebrado nos termos da Lei n. 9.514/1997 (que "dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências"). (TJSC, Conflito de competência n. 0000971-49.2017.8.24.0000, de Joinville, rel. Des. Newton Trisotto, Órgão Especial, j. 07-02-2018).

Gráfico 5 - Quantidade de Processos na 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville



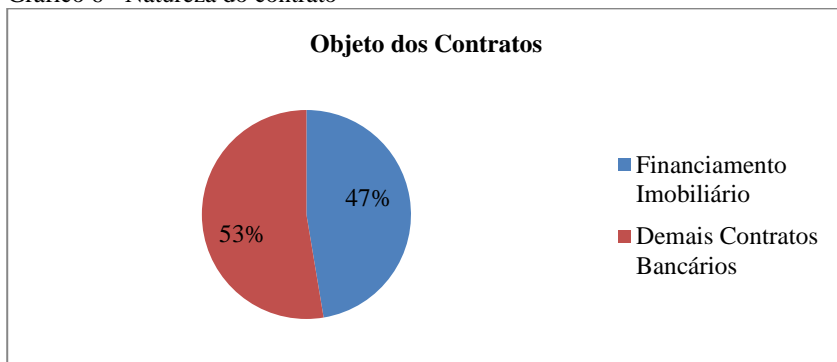
Fonte: Elaboração do autor, 2018.

Nesta primeira análise, verifica-se que o número não é muito elevado, assim como as consolidações de propriedade não foram no âmbito do cartório de registro de imóveis. Porém, também indica um crescimento durante os anos vindouros.

Os ritos se concentram em procedimento comum, com pedido de antecipação de tutela, ações de consignação em pagamento e nas antigas cautelares inominadas, que com o advento do novo Código de Processo Civil (CPC) são ajuizadas como medida cautelar antecedente. E no âmbito dos processos de procedimento comum, as demandas são na maioria de revisão contratual ou anulatórias.

A seguir o gráfico demonstra as demandas pela natureza do contrato:

Gráfico 6 - Natureza do contrato



Fonte: Elaboração do autor, 2018.

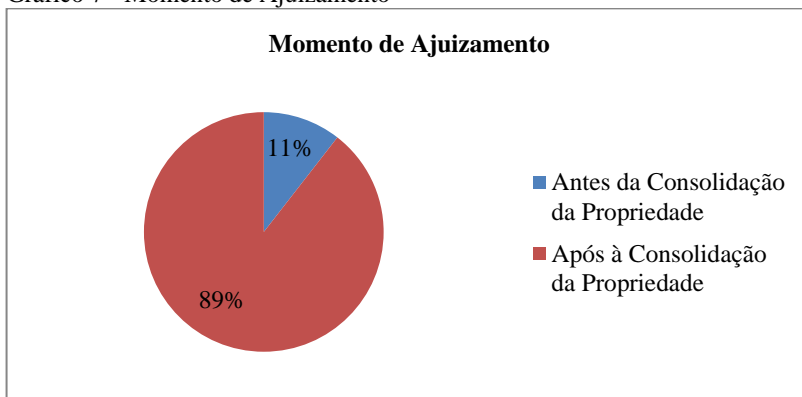
A porcentagem foi extraída conforme o número de 27 (vinte e sete) ações relativas a financiamento imobiliário e 30 (trinta) ações de demais contratos bancários. Dentro dos processos com demais contratos se encontram principalmente créditos pessoais e de capital de giro para pessoas jurídicas.

Outro fato observado foi a questão dos pedidos de justiça gratuita. É relevante destacar que o entendimento do magistrado titular é no sentido de um maior controle e visão econômica deste tipo de requerimento, o que gera indeferimento de boa parte dos pedidos de justiça gratuita.

Todavia quando se trata de pedido de justiça gratuita envolvendo alienação fiduciária de imóvel, a questão muda. Praticamente todos estes pedidos são deferidos, fruto da questão social e de direito à moradia envolvido. Na pesquisa, dos 57 (cinquenta e sete) processos, 23 (vinte e três) processos tiveram o requerimento da Justiça Gratuita, sendo indeferida apenas em dois.

Quanto ao momento de propositura, se antes ou após a consolidação da propriedade, dado chave para a pesquisa, a diferença é gritante, pois foram apenas 6 (seis) demandas ajuizadas antes da consolidação e 51 (cinquenta e uma) aforadas após este evento, que representam 11% e 89%, respectivamente:

Gráfico 7 - Momento de Ajuizamento



Fonte: Elaboração do autor, 2018.

Quanto aos pedidos de liminares ou tutelas antecipadas para suspender o procedimento judicial, dos 57 (cinquenta e sete) processos, foram deferidas em 17 (dezesete), que representa 29,82%.

Mas quase a totalidade destas concessões foram deferidas antes da alteração legislativa pela Lei n. 13.465/2017, que será tratada no capítulo posterior. Após o advento da referida lei, no ano de 2018, por exemplo, dos 13 (treze) processos ajuizados, nenhum houve deferimento de tutela antecipada ou liminar.

No que concernem às audiências, foram designadas apenas 5 (cinco) que envolveram 7 (sete) processos. Destas, 3 (três) resultaram em acordo, da seguinte forma: duas foram inexitasas, porém as partes manifestaram interesse em conciliar e apresentaram o acordo extrajudicial que foi homologado; e na outra o acordo foi delineado na própria audiência (0323563-94.2017.8.24.0038), vindo a ser confirmado em momento posterior. Neste processo, em particular, o ajuizamento se deu antes da consolidação da propriedade.

Esta questão das audiências será esmiuçada no derradeiro capítulo deste trabalho, pois a forma como se deram é interessante para a solução proposta.

Já no que diz respeito às sentenças, do total de 27 (vinte e sete) processos julgados, tão somente 8 (oito) tiveram parcial procedência e apenas 2 (dois) procedência total dos pedidos.

Uma sentença procedência total foi na ação cautelar de n. 0033993-57.2012.8.24.0038, em razão da irregularidade das notificações no procedimento extrajudicial, suspendendo o procedimento até o

juízo de julgamento da ação principal. A ação principal de n. 0038365-49.2012.8.24.0038 foi julgada parcialmente procedente, mas foi confirmada a tutela cautelar, anulando-se o procedimento extrajudicial.

A outra sentença de total procedência, nos autos de n. 0320543-03.2014.8.24.0038, serviu apenas para suspender os leilões, em razão da natureza cautelar. E quanto aos demais casos que foram julgadas parcialmente procedentes, apenas na ação de 0320309-21.2014.8.24.0038 o pedido resultou na anulação da consolidação da propriedade.

Assim, já fazendo a ligação quanto ao resultado dos julgados, diante deste panorama, há que se apresentar, inclusive, as principais teses jurídicas levantadas nestas demandas estudadas. Destaca-se que estas teses, também, são de maneira geral as que mais se encontram na busca de julgados pelos tribunais, quais sejam:

Do direito à moradia e da função social do contrato;

Da alegação de inconstitucionalidade do procedimento extrajudicial de cobrança e leilão;

Da arguição de impenhorabilidade de bem de família;

Da alegada impossibilidade de capitalização de juros;

Da reclamada abusividade da taxa de juros contratada;

Da purga da mora após a consolidação da propriedade;

Da alegação de nulidade na notificação para purga da mora; e

Da intimação acerca dos leilões oficiais

Cada tese aqui apresentada, diante disso, será estudada no próximo capítulo, mas o que se pode adiantar é que na maioria das vezes resultam na improcedência da demanda, assim como verificado na prática.



### **3 A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL E O ACESSO À JUSTIÇA**

O segundo capítulo do presente estudo de caso, conforme já apresentado, se resguarda à demonstração da base teórica para a busca da solução almejada. E, diante do tema proposto, duas são as bases teóricas de pesquisa: a alienação fiduciária de coisa imóvel e o acesso à justiça.

Adianta-se que a abordagem do acesso à justiça não é aquela verificada nas obras pertinentes à alienação fiduciária de imóvel, que atrelam à questão sobre o procedimento para cobrança e leilão se dar sem a necessidade do Poder Judiciário.

Aqui se busca compreender a ideia geral de acesso à justiça no Sistema Judiciário, reconhecendo o procedimento extrajudicial como legítimo, mas trabalhando no seu aprimoramento, diante da realidade contemporânea.

#### **3.1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL**

A garantia de alienação fiduciária de coisa imóvel foi introduzida no Ordenamento Jurídico nacional pela Lei n. 9.514/97. É, portanto, relativamente recente na história do país. Neste tópico, portanto, serão abordadas as principais características e fundamentações do instituto, de seu procedimento extrajudicial, e os principais temas judicializados.

##### **3.1.1 Breve Histórico e Motivação**

Quando se estuda esta garantia, o primeiro assunto que a doutrina pesquisada reputa relevante é a questão do histórico para sua criação, que é atrelado principalmente à política de financiamento habitacional.

O marco do financiamento imobiliário no país se deu com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1964, pela Lei n. 4.380/64. (SOUZA, 2004).

Buscou-se nesse sistema a garantia da hipoteca para a segurança de que os recursos emprestados fossem solvidos. Foi criado, também, um sistema de execução extrajudicial pelo Decreto-lei n. 70/66, para que houvesse mais rapidez da excussão da garantia em caso de inadimplemento. Além disto, elaborou-se uma execução judicial própria pela Lei n. 5.741/71. (BRESOLIN, 2013).

Segundo Aragão (2006), o panorama da criação do SFH e do BNH era o do crescimento da população urbana sem a infraestrutura adequada, a negatificação do PIB e a alta inflação, refletindo um custo de vida

elevado. Na política havia a divisão entre um Congresso ruralista e um Executivo de eleitores urbanos.

E a criação do SFH serviu para atenuar o impacto negativo da política de combate à inflação, neutralizar os efeitos do Regime Militar e a busca de uma legitimação para um sistema de economia de mercado. (ARAGÃO, 2006).

Acontece que, na década de oitenta, diante dos fatores de achatamento salarial e reação inflacionária, refletindo na Unidade Padrão de Capital - UPC (que servia como correção das parcelas do financiamento), muitas demandas judiciais envolvendo os contratos do SFH foram aforadas. (ARAGÃO, 2006).

Para as graves dificuldades experimentadas pelo SFH, embora estas devam ser atribuídas a aspectos econômicos, também contribuiu o progressivo enfraquecimento da garantia que deveria assegurar o fluxo de retorno na hipótese de inadimplemento, qual seja, a hipoteca. (BRESOLIN, 2013, p. 102).

A eficácia da garantia não pode ser observada pelo bem em si, mas na forma de execução em caso de inadimplemento. Assim, foi a deficiência no sistema da hipoteca um dos fatores que desestimulou o mercado de investimentos imobiliários. (COSTA, 2005).

Quanto à garantia hipotecária, três fatores se destacaram para afirmar a sua fragilidade: (a) ordem de preferência nas execuções concursais, que privilegiava credores trabalhistas e fiscais; (b) tese de inconstitucionalidade das execuções extrajudiciais do Decreto-Lei 70/66; e (c) lentidão das execuções judiciais. (RESTIFFE NETO; RESTIFFE, 2009).

De acordo com Lima (2011) as execuções hipotecárias se transformaram em demandas infundáveis, sendo arrastadas por anos na justiça, que encontraram a cobertura de um sistema recursal que protegia quem desejava atrasar o feito.

Assim, para Bresolin:

a insegurança quanto ao retorno do capital mutuado levou à significativa retração do volume disponível para o financiamento imobiliário, situação que somente veio a se reverter com a criação do SFI e com a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. (2013, p. 104).

Tendo em vista a introdução da alienação fiduciária de coisa imóvel no país, com o intuito de reativar o SFH, as entidades que o



integravam foram autorizadas pelo Conselho Monetário Nacional a utilizar esta garantia nos seus financiamentos. (RESTIFFE NETO; RESTIFFE, 2009).

Diante disto, a Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel. A introdução da Alienação fiduciária de coisa imóvel no Brasil, portanto, veio para renovar e reforçar a contratação de financiamento habitacional.

Atualmente existem dois tipos de sistemas de financiamento habitacionais no Brasil, o SFH e o SFI. (PORTAL BRASIL, 2009). A principal diferença entre eles é a regulamentação das condições do financiamento imobiliário. O SFH, com a finalidade de atender a população de baixa renda, possui regulamentação das condições de financiamento, já o SFI não possui esta regulamentação, sendo de livre negociação pelas partes. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2017).

De acordo com o art. 1º, do regulamento anexo à Resolução do Banco Central do Brasil (BACEN) n. 3.932/2010, tem-se que os recursos captados dos depósitos em poupança pelas entidades do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), precisam ser aplicados em 65% (no mínimo) nas operações de financiamento imobiliário, divididos em 80% (no mínimo) para o SFH e o restante para as demais operações de financiamento imobiliário, que são pactuadas com as taxas de mercado.

Veja-se que são empregados recursos do SBPE para o SFH e para o SFI, revelando ainda a importância dos depósitos em cadernetas de poupança para a operacionalização dos sistemas. E conforme visto no primeiro capítulo, a diminuição destes recursos foi uma das principais causas de diminuição dos financiamentos durante a crise recente.

A alienação fiduciária em garantia, destarte, juntamente com o procedimento extrajudicial de cobrança serviu para reativar o mercado imobiliário, possibilitando dar mais segurança às instituições financeiras e ao mercado em geral, o que possibilitou maior oferta de crédito e mais pessoas contempladas com o financiamento de sua casa própria.

### **3.1.2 Da Garantia**

A alienação fiduciária de bem móvel se presta como uma garantia, dentre outras, às operações de financiamento imobiliário, conforme art. 17, IV, da Lei n. 9.514/97. E a mencionada lei, em seu segundo capítulo, fez questão de defini-la esmiuçadamente nos artigos 22 ao 33.

Em relevante obra sobre o tema, o autor do anteprojeto da Lei n. 9.514/97, Melhim Namem Chalhub (2017), esclarece que o instituto da alienação fiduciária de imóveis veio suprir uma lacuna do sistema de garantias brasileiras, pois permitiu nas situações de mora uma recomposição adequada às necessidades da economia moderna.

Ou seja, a garantia veio, também, para tentar corrigir o problema externado pela garantia hipotecária, como visto no breve histórico.

Terra (1998, p.22) observa que

fidúcia significa confiança, embora, na alienação fiduciária em garantia, a confiança resida no sistema jurídico que a regula e garante o retorno da propriedade ao devedor (fiduciante), se e quando cumprido o contrato, e não na pessoa do credor [...].

A garantia de alienação fiduciária não foi novidade, pois já era utilizada no Brasil antes da Lei n. 9.514/97 para bens móveis. E serviu de inspiração para aos bens imóveis, já que, de acordo com Bresolin (2013) a ideia da alienação fiduciária de bens móveis, pelo art. 66, da Lei n. 4.728/65 e pelo Decreto-lei n. 911/1969, que conceberam o instituto, também foi a de afastar a necessidade de leilão judicial e possibilitar a retomada do crédito mais rápido ao credor, além de trazer conceitos como detentor do domínio resolúvel e da posse indireta da coisa alienada.

Mas, apesar disso, a alienação fiduciária de imóveis ganhou conceito próprio, adequado à propriedade imobiliária, conforme art. 22, da Lei 9.514/97: “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.”

Segundo explica Chalhub (2017), o devedor (fiduciante) proprietário de um imóvel aliena este ao credor (fiduciário) como garantia de uma dívida. Neste momento a propriedade adquire o caráter resolúvel (temporariedade e transitoriedade), vinculada ao pagamento da dívida. Quando o pagamento é efetuado acontece a automática extinção da propriedade do credor, revertendo ao devedor (fiduciante). Contudo, pode também, com o não pagamento da dívida, a propriedade resolúvel se consolidar plena ao credor (fiduciário).

Ou seja,

[...] verifica-se ainda que a alienação fiduciária de imóvel é um negócio jurídico por si único, ainda

que complexo, pelo qual a alienação da propriedade é limitada pela finalidade própria do negócio, que é a garantia de um crédito. (DANTZGER, 2017, p. 59).

Quanto aos sujeitos, conforme conceito legal, o credor é o fiduciário e o devedor é o fiduciante. Na explicação de Terra (1998), fiduciário significa *em quem se confia* e fiduciante *aquele que confia*.

No que se refere ao objeto, Dantzger (2017, p. 68) afirma que “É suscetível de alienação fiduciária todo imóvel que seja passível de alienação plena, isto é, que não esteja fora do comércio [...]”.

Esta questão restou esclarecida após as alterações promovidas pela Lei n. 11.481/07, de acordo com o §1º, do art. 22, da Lei n. 9.514/97, que incluiu além da propriedade plena, bens enfitêuticos, o direito de uso especial para fins de moradia e o direito real de uso, suscetível à alienação.

O §1º, do mencionado art. 22, também apresenta outra importante questão envolvendo a garantia, que é a prerrogativa que estende o uso desta para além do SFI, trata-se de questão de legitimidade, já que mencionou que “A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI [...]”.

Nesse viés, é importante frisar que a dívida oriunda do contrato com esta modalidade de garantia não precisa necessariamente ser proveniente de financiamento imobiliário. E esta é a realidade, também, da 1ª vara de direito bancário da Comarca de Joinville, com 53% de demandas relativas a contratos de não financiamento imobiliário.

Além disso, a garantia não precisa ser oferecida necessariamente por quem contraiu a dívida: um terceiro pode alienar fiduciariamente seu imóvel em garantia de dívida alheia. Esta é leitura que se faz do mencionado art. 22, juntamente com o art. 51, da Lei n. 10.931/04.<sup>16</sup>

Chalhub (2017) explica que esta ampliação de uso da garantia estudada fomenta, principalmente, o funcionamento do mercado secundário de crédito imobiliário, também promovido pela Lei n. 9.514/97.

---

<sup>16</sup> Art. 51. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

No que tange a formalidade, conforme art. 23, da Lei n. 9.514/97, a constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel se procede mediante o registro do contrato perante o registro de imóveis competente, momento pelo qual ocorre o desdobramento da posse, passando o devedor-fiduciante a ser o possuidor direto e o credor-fiduciário o possuidor indireto.

Assim, para que esse desdobramento seja possível, não basta apenas um contrato, é preciso que este seja registrado no cartório de registro de imóveis competente. Dal Pont (2010) enfatiza que se não houver registro do contrato não haverá direito real. E segundo Lima (2011) somente a partir do registro se dá a existência da propriedade fiduciária.

E este desdobramento da posse atende aos interesses simultâneos das partes, pois o devedor-fiduciante tem o interesse de usar, gozar e usufruir diretamente do imóvel, em que pese a dívida contraída, ao passo que o credor-fiduciário tem interesse na proteção dos seus direitos contra terceiros, ou contra o próprio possuidor direto na eventual inadimplência. (COSTA, 2005).

Outra questão interessante é sobre a insolvência do fiduciante. O art. 37, da Lei n. 9.514/97 define que: “Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.”

Há, portanto, uma afetação no patrimônio, resguardando o imóvel dos efeitos da insolvência do devedor. Com isto há uma vantagem significativa para o credor em comparação com a garantia hipotecária. (RIZZARDO, 2013).

Diante de tudo apresentado, “A alienação fiduciária de coisa imóvel faz exatamente isso: torna possível, a um só tempo, a segurança, o lucro e o acesso ao crédito.” (COSTA, 2005, p. 61).

Esta segurança mencionada se respalda, também, no fato de que a Lei n. 9.514/97, ao consagrar o instituto da alienação fiduciária aos financiamentos de imóveis, resguardou procedimento extrajudicial para cobrança da dívida e expropriação do bem em caso de inadimplemento, como será visto a seguir.

### **3.1.3 Do Procedimento de Cobrança**

A alienação fiduciária de imóvel foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro, então, para reativar um mercado imobiliário significativamente afetado, também, pelo Poder Judiciário. E, como visto, a sua concepção partiu para tentar evitar ao máximo a interferência deste.

Para isso, conforme art. 26, da Lei n. 9.514/97, caso vencida a dívida e não paga, constituído em mora o devedor-fiduciante, a propriedade será consolidada em nome do credor-fiduciário.

Em síntese, do procedimento extrajudicial, previsto nos artigos 26 e 27 da Lei n. 9.514/97, extrai-se que, passado o período de carência definido em contrato (§2º, do art. 26), o credor-fiduciário requer ao oficial do registro de imóveis que instaure procedimento de intimação do devedor-fiduciante para pagar o débito em atraso (prestações vencidas e as que vencerem até o pagamento), além de outras despesas operacionais, no prazo de 15 dias, e caso não haja o pagamento, será averbada a consolidação da propriedade em nome do credor-fiduciário, estando este autorizado a promover leilões extrajudiciais.

Para que isso aconteça, a intimação deverá ser pessoal, dirigida ao devedor-fiduciante ou ao representante legal ou ao procurador devidamente constituído. E poderá ser cometida por solicitação do oficial de registro de imóveis, pelo oficial de registro de títulos e documentos (da comarca em que se situa o imóvel ou de domicílio do devedor), ou pelo correio, com aviso de recebimento (§3º, do art. 26).

De acordo com lei estudada, o pagamento deverá ser perante o registro de imóveis, convalidando-se o contrato de alienação fiduciária, ou seja, será restabelecido o contrato, podendo o fiduciante continuar a efetuar os demais pagamentos de acordo com o pactuado, se houver (§5º, do art. 26).

Caso não seja efetuada a purgação da mora, o oficial do registro de imóveis, mediante certidão de tal fato, averbará na matrícula do imóvel a consolidação da propriedade em nome do credor-fiduciário. (§7º, do art. 26). Este é, como visto nos dados práticos, o momento de maior importância do procedimento.

Tratando-se de financiamento habitacional, conforme §1º e 2º, do art. 26-A, a averbação da consolidação da propriedade ocorrerá somente após 30 (trinta) dias da expiração do prazo para purgar a mora. Sendo que até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária é garantido ao devedor pagar somente as parcelas vencidas (e demais despesas de cobrança), convalidando-se o contrato.

Por isso, há que se ter um controle rígido da notificação para purga da mora, sendo que o oficial de registro de imóveis somente realizará a averbação prevista no art. 26, § 7º, diante de toda documentação correta (em especial, pagamento do imposto de transmissão e da notificação devidamente realizada). (CHALHUB, 2017).

Destaca-se, ainda, que o devedor-fiduciante pode dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, desde que o credor-

fiduciário concorde, o que dispensaria o procedimento de alienação legal do imóvel (§8º, do art. 26).

Após a averbação, conforme recente alteração promovida pela Lei n. 13.465/17, o devedor somente poderá adquirir o imóvel pelo valor da dívida (saldo devedor e não apenas as parcelas vencidas) até a data do 2º leilão, ou seja, não poderá pagar mais apenas as parcelas vencidas (§2º-B, do art. 27).

Assim, intimado o devedor-fiduciante, não havendo sido purgada a mora, realizada a averbação da consolidação da propriedade no registro de imóveis competente, o credor-fiduciário, tem o prazo de 30 (trinta) dias, daquela averbação, para promover leilão público do imóvel (art. 27).

Salienta-se que esta exigência é do credor-fiduciário, ou seja, o leilão deverá ser promovido por este, contratando um leiloeiro oficial para tanto. Na experiência verificada na 1ª vara de direito bancário, o credor procura mais por leilões “on-line.”

A Lei n. 13.465/17, acolhendo, de certa forma, a interpretação jurisprudencial sobre a intimação dos leilões, que será mais bem trabalhada no tópico específico, acrescentou o §2º-A, ao art. 27 à Lei n. 9.514/97, que determina a intimação acerca das datas e horários dos leilões ao devedor-fiduciante, dirigida aos endereços do contrato, inclusive por endereço eletrônico.

O segundo leilão, caso não se tenha lance no primeiro, será marcado nos 15 (quinze) dias seguintes (§1º, do art. 27). E não ocorrendo lance superior ao exigido no segundo leilão (do saldo devedor e demais despesas operacionais) ou não havendo interessados, o §5º, do art. 27, fixa que será considerada extinta a dívida e o credor-fiduciário será exonerado da obrigação do §4º, ou seja, de devolver os valores que sobejar o da dívida e demais encargos.

De acordo com a lei, portanto, frustrado o segundo leilão a dívida será extinta, não havendo mais necessidade de leilões oficiais, ficando o imóvel definitivamente com o credor.

A única exceção legal para esta extinção da dívida veio com outra recente Lei de n. 13.476/17, que por seu art. 9º, considerou inaplicável esta extinção da dívida caso haja insucesso no 2º leilão, quando se tratar de dívida oriunda de contrato de abertura de limite de crédito. Entretanto, pela natureza do contrato descrito, não se aplica aos financiamentos imobiliários, mas tão somente ao evento de abertura de limite de crédito, que, no caso, o devedor ficará ainda obrigado a saldar a dívida.

E caso os leilões restem exitosos, eventuais benfeitorias são satisfeitas pelo valor que sobejar (ultrapassar o valor da dívida e demais

encargos) na excussão do imóvel, que será entregue ao fiduciante em cinco dias (§4º, do art. 27).

Por fim, para retirar o devedor do imóvel, ainda na Lei n. 9.514/97, está prevista a reintegração de posse, pelo art. 30, sendo o único momento em que o credor, ou o comprador, precisará do Poder Judiciário, no tocante à desocupação de fato do devedor. Conforme o art. 30, esta imissão na posse pode ser requerida a partir da consolidação da propriedade (ou seja, até mesmo antes dos leilões).

De acordo com Chalhub (2017, p. 238):

do texto legal deflui como requisito indispensável para a propositura da ação a *consolidação da propriedade* no fiduciário, independentemente dos demais requisitos previstos no Código de Processo Civil para a ação de reintegração de posse.

Esse é, destarte, em síntese, o procedimento para cobrança e expropriação imobiliária. Todo o procedimento para retomada do crédito ou consolidação da propriedade acontece extrajudicialmente, bem como os leilões são promovidos pelo próprio credor (obedecendo aos requisitos legais).

Como a cobrança e os leilões se dão fora do Poder Judiciário, muitas dívidas são resolvidas entre as partes, conforme dados do primeiro capítulo. Mas quando o devedor está insatisfeito com o procedimento ou com o contrato, pode socorrer ao Judiciário.

E segundo o capítulo inicial, estas demandas apresentam diversos temas, sejam matérias contratuais, como anulação de procedimentos por algum vício alegado. As principais teses, portanto, serão tratadas no próximo item.

### **3.1.4 Principais Teses Jurídicas dos Devedores-Fiduciantes nas Ações Judiciais**

O primeiro capítulo apresentou ao final as teses mais corriqueiras que os devedores-fiduciantes levam ao Poder Judiciário.

Mas na prática foi observado que o deferimento das tutelas antecipadas ou a procedência dos pedidos não são tão comuns. E para compreender o porquê disto, a seguir será abordada a compreensão jurídica adequada para cada tese.

Ressalta-se que serão tratados os temas por meio de uma exposição sintetizada, não se abordando com profundidade conceitos e categorias

mencionadas, em razão da proposta ser a de apresentar as principais questões práticas de uma maneira mais direta e não discorrer sobre matéria de direito econômico.

Esta observação se dá pelo motivo de que cada tese demandaria um estudo particular, que não é o objetivo deste trabalho, já que as motivações jurídicas de seus afastamentos pretendem servir apenas de ilustração da atividade.

### 3.1.4.1 Do Direito à Moradia e da Função Social do Contrato

Na base de decisões pesquisadas, quase todos trazem a questão do direito à moradia e da função social do contrato para tentar ficar na posse do imóvel.

O direito à moradia está expresso no *caput* do art. 6º da Constituição, em virtude da Emenda Constitucional n. 26/2000, que incluiu “a moradia” em seu texto.

Quando se fala em financiamento habitacional é natural que se pense a respeito do direito à moradia consagrado constitucionalmente. Mas será que este direito à moradia, individualmente considerado, resume-se a aquisição individual de propriedade imobiliária?

Com vistas disto, na busca de um conceito, adota-se o de Silva (2007, p. 314), que define que o direito à moradia

[...] não é necessariamente direito à casa própria. Quer-se que se garanta a todos um teto onde se abrigue com família de modo permanente, segundo a própria etimologia do verbo morar, do latim ‘morari’, que significa demorar, ficar [...].

Porém, conforme ressalva Silva (2007, p. 314), “[...] Mas é evidente que a obtenção da casa própria pode ser um complemento indispensável para a efetivação do direito à moradia.”

De acordo com Souza (2004, p. 45): “[...] O bem da ‘moradia’ é inerente à pessoa e independe do objeto físico para a sua existência e proteção jurídica. Para nós, ‘moradia’ é elemento essencial do ser humano e um bem extrapatrimonial [...]”

Diante desse conceito, observa-se que o direito à moradia é geral, pretendendo o direito subjetivo a todos a um teto, sendo a propriedade um exercício efetivo da moradia, porém não o único.

Aragão (2006), em uma crítica às políticas de habitação, entende que em uma economia de capital, ainda que haja intervenção estatal, as



possibilidades de acesso de todos os bens econômicos dependem da capacidade aquisitiva do sujeito. Diante desse fato, enfatiza serem ilusórios ou irrealis programas de eliminação de déficit habitacional em um prazo determinado, caso não seja alterado o fundamento estrutural do sistema econômico de distribuição de riquezas e de renda.

Compreendendo o todo como complexo, é pertinente concordar que são necessárias políticas públicas para diminuir o déficit habitacional, da mesma forma que são necessárias políticas para aumentar a renda. Entretanto, também é interessante preservar a economia por meio dos mecanismos que a ela favorecem.

Sobre isto, relevante julgamento no âmbito do STF foi proferido no RE 407.688, quando se decidiu sobre a penhorabilidade de imóvel dado em garantia por fiador em contrato de locação, em uma ação de despejo, conforme ementa que segue.

No RE 407.688, tratando-se de uma ação de despejo, ficou decidido que a penhorabilidade do bem de família do fiador de um contrato de locação não ofende o direito à moradia. Visto que o direito social de moradia, que não é necessariamente o direito de ser proprietário de imóvel, pode, também, se manifestar pelo implemento por norma jurídica que estimule ou fomenta a oferta de imóveis, por meio de reforço das garantias contratadas. (RE 407688, Relator Min. Cezar Peluso, Tribunal Pleno, julgado em 08/02/2006, DJ 06-10-2006 PP-00033 EMENT VOL-02250-05 PP-00880 RTJ VOL-00200-01 PP-00166 RJSP v. 55, n. 360, 2007, p. 129-147).

Nesse entendimento, portanto, verifica-se que o reforço da garantia imobiliária efetiva também o direito à moradia de todos os outros agentes, além do particular possuidor, numa cadeia de mercado.

Dessa forma, Guilherme (2013) considera importante destacar as repercussões de um contrato, ainda que atinente apenas a duas pessoas, sempre terão uma função social, ainda que não seja específico sobre moradia ou alimentos, pois fomenta a cadeia de negociações ensejando novos negócios.

Conforme Ribeiro; Galeski Júnior (2015) a função social nos contratos que são pertinentes ao fomento da atividade empresarial, numa perspectiva de mercado, tem seu bem maior na preservação deste fomento, não apenas no empresário em dificuldade.

Para Timm (2015), numa proposta de modelo sistêmico ou complexo do contrato, faz sobressair que além de existir uma interconexão do direito contratual com o mercado, existe também uma ligação com outros sistemas sociais, como econômico, político e jurídico.

Ou seja, os contratantes não firmam suas vontades em um vazio social, mas sim num contexto complexo social.

E é nesse sentido que se propõe a análise da função social dos contratos. E sobre isto, o STJ já se manifestou a respeito no REsp 1163283/RS, no sentido de que a análise econômica da função social do contrato, vista pela doutrina da análise econômica do direito, reconhece os papéis institucional e social do contrato no mercado, traduzidos pela segurança e previsibilidade, protegendo as expectativas dos agentes econômicos, na solidez das instituições que propiciem uma melhora do mercado. E “Todo contrato de financiamento imobiliário, ainda que pactuado nos moldes do Sistema Financeiro da Habitação, é [...] solo fértil para a aplicação da análise econômica do direito.” (REsp 1163283/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 04/05/2015).

Saddi (2009), a respeito da função social dos contratos bancários, defende que se deve levar em consideração o objetivo maior de um sistema, não apenas em casos individuais. É preciso, assim, também proteger o credor, uma vez que o objetivo do contrato é circular riquezas.

Assim, a melhor interpretação é a de que a função social deve ser sistemática, levando em consideração todas as normas que compõe o eixo das relações privadas pactuadas no mercado. (TIMM, 2009).

Diante disso, sob esta perspectiva econômica, reconhece-se o papel do mercado como um todo, extrapolando os limites da lide individual para preservação da função social do contrato, sob a garantia da segurança e previsibilidade, o que muitas vezes é contrário ao interesse do consumidor particular demandante.

Mas, ainda assim, não se descarta esta tese levantada para a proteção da moradia e da função social do contrato em relação individual ao devedor.

Durante os anos de acompanhamento da 1ª vara de direito bancário, esses temas sempre estão em ênfase num deferimento de tutela antecipada, mas nunca isoladamente. Isso significa que não é suficiente justificar a tutela apenas com esses fundamentos, exatamente na medida da necessária compreensão do mercado, é preciso conjuntamente outra tese pertinente.

#### 3.1.4.2 Da Alegação de Inconstitucionalidade do Procedimento Extrajudicial de Cobrança e Leilão

Na pesquisa prática, duas são as frentes alegadas quanto à constitucionalidade: uma reporta ao procedimento similar criado pelo

Decreto-lei n. 70/66, para a hipoteca; e outra quanto ao procedimento extrajudicial específico da Lei n. 9.514/97, para alienação fiduciária de bem imóvel.

As ofensas alegadas são quanto aos incisos XXXV, LIV e LV da Constituição, no que concernem à inafastabilidade do Poder Judiciário, ao princípio do devido processo legal e do contraditório e ampla defesa, respectivamente.

É nessa situação que as obras a respeito da alienação fiduciária de imóvel trazem a questão do acesso à justiça, que é basicamente o pleito da inconstitucionalidade do procedimento extrajudicial tendo em vista que não é obrigatória a participação do Poder Judiciário. Reitera-se que, como já destacado, não é este o foco do presente estudo.

Assim, nos processos estudados, muitos devedores alegam que a discussão no âmbito do Decreto-lei n. 70/66 pode afetar o procedimento previsto pela Lei n. 9.514/97, em razão de se estender a todos os procedimentos extrajudiciais.

E sobre o procedimento no decreto-lei mencionado, foi reconhecida a repercussão geral do tema no RE n. 672.106, Tema 249: “Direito Constitucional. Execução Extrajudicial. Sistema Financeiro da Habitação. Recepção do Decreto-Lei nº 70/66. Presença de Repercussão Geral.” (AI 771770 RG, Relator: Min. Dias Toffoli, julgado em 04/03/2010, DJe-055 DIVULG 25-03-2010 Public. 26-03-2010 Ement. Vol-02395-09 PP-02245 LEXSTF v. 32, n. 376, 2010, p. 109-115).

Na oportunidade de seu julgamento em plenário, houve pedido de vista do Min. Gilmar Mendes, estando pendente desde 18/08/2011.

Contudo, antes desse reconhecimento de repercussão geral, o STF já havia afirmado a compatibilidade do procedimento extrajudicial previsto no Decreto-Lei, valendo destacar o RE 223075, confirmando a compatibilidade com a Constituição, pois não há impedimento de eventual ilegalidade ser reprimida pelos meios judiciais adequados, além de prever posteriormente uma fase judicial. (RE 223075, Relator: Min. Ilmar Galvão, Primeira Turma, julgado em 23/06/1998, DJ 06-11-1998 PP-00022 EMENT VOL-01930-08 PP-01682 RTJ VOL-00175-02 PP-00800).

Para Dantzger (2017) o STF surpreendeu no julgamento da repercussão geral em que quatro ministros se manifestaram contrariamente à pacífica jurisprudência, reconhecida há mais de 50 (cinquenta) anos em diversos julgados, que nunca foi decidido no sentido da inconstitucionalidade. Porém, o autor acredita que o STF confirmará a constitucionalidade.

E recente alteração legislativa ao art. 39, da Lei n. 9.514/97, após o reconhecimento de mencionada repercussão geral, fixou que o procedimento do Decreto-lei 70/66 se aplica exclusivamente aos créditos garantidos por hipoteca, ou seja, a discussão da recepção constitucional daquela execução provavelmente não alcançaria a da execução de alienação fiduciária.

Dantzger (2017) afirma que esta alteração legislativa somente deixou expresso o que já era implícito: que somente se aplicaria o procedimento do Decreto-Lei 70/66 nos financiamentos imobiliários garantidos por hipoteca, uma vez que os institutos da alienação fiduciária e da hipoteca são distintos.

E quanto à constitucionalidade específica do procedimento da Lei n. 9.514/97, o STF em um primeiro momento havia se manifestado que eventual afronta cumpriria à análise infraconstitucional, como no ARE n. 899099 (ARE 899099 AgR, Relatora: Min. Rosa Weber, Primeira Turma, julgado em 01/09/2015, Processo Eletrônico DJe-183 Divulg. 15-09-2015 Public. 16-09-2015).

Em pesquisa nas decisões proferidas no âmbito da suprema corte, destaca-se a decisão proferida no ARE 803415, do Relator Min. Roberto Barroso, em que foram alegadas violações aos dispositivos constitucionais 5º, XXXV, LIV, LV. A medida não foi hábil a dar seguimento a recurso extraordinário, porém na decisão ficou observado que não foram ofendidas as garantias da inafastabilidade do controle jurisdicional, nem do devido processo legal, ou do contraditório e da ampla defesa, pois o recorrente teve acesso a todos os meios de irrisignações legais. (ARE 803415, Relator: Min. Roberto Barroso, julgado em 12/08/2014, publicado em DJe-163 DIVULG 22/08/2014 PUBLIC 25/08/2014).

E durante muito tempo permaneceu o entendimento de que a análise deveria ser feita infraconstitucionalmente. Mas acontece que recentemente a questão está para ser julgada, uma vez que o STF reconheceu a repercussão geral no RE 860.631, pelo Tema n. 982.

Na decisão proferida pelo Ministro Relator Luiz Fux, dentre outros fundamentos, considerou que a matéria não guarda identidade com a discutida no RE 627.106 (do procedimento do Decreto-lei 70/66 para a garantia de hipoteca), pois no presente RE 860.631 se trata da constitucionalidade da Lei n. 9.514/97, da alienação fiduciária de imóvel, na qual o devedor tem apenas a posse direta do bem. Nesse caso o credor é o proprietário do bem e assim não se intromete no patrimônio do devedor para excuti-lo, refletindo diferença substancial para com a

hipoteca (STF, RE 860631, DJE 07/02/2018 ATA Nº 2/2018 - DJE n. 22, divulgado em 06/02/2018).

Com isso, em princípio, parece estar encerrada a discussão se o julgamento da recepção constitucional do Decreto-lei n. 70/66 afetaria a constitucionalidade do procedimento da Lei n. 9514/97.

Ademais, foi negado o efeito suspensivo ao RE 860.631, conforme Decisão Monocrática proferida em 14/08/2018, pela qual o Ministro Luiz Fux fundamentou a negativa em razão da presunção de constitucionalidade da norma e também pelo motivo de que a suspensão causaria grande impacto no mercado imobiliário, traduzida numa insegurança jurídica generalizada.

Em que pese esta movimentação no STF, a referida matéria também se encontra no TJSC, segundo decisão proferida no Agravo de Instrumento n. 2013.072921-0, a qual tramita como Arguição de Inconstitucionalidade em Agravo de Instrumento n. 0111302-06.2014.8.24.0000.

No entanto, a mencionada arguição atualmente está sobrestada, conforme decisão proferida em 18/01/2018, justamente pela repercussão geral reconhecida

Entretanto, como a suspensão não foi deferida pela Corte Suprema, há que se considerar que a constitucionalidade vinha sendo ratificada em acórdãos do tribunal catarinense. Nesse sentido, como exemplo cita-se o AI n. 4013647-92.2016.8.24.0000, em que se decidiu pela: “[...] Legalidade e constitucionalidade do procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade imobiliária previsto na Lei n. 9.514, de 20.11.1997, que é reconhecida pela câmara. [...]” (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4013647-92.2016.8.24.0000, de Caçador, rel. Des. Jânio Machado, Quinta Câmara de Direito Comercial, j. 10-05-2018).

Assim, a questão da constitucionalidade não vem sendo, desde muito tempo, empecilho para que o credor possa consolidar a propriedade e promover os leilões da Lei n. 9.514/97.

### 3.1.4.3 Da Arguição de Impenhorabilidade de Bem de Família

Mais uma questão levantada pelos consumidores é o fato do bem objeto da garantia fiduciária ser “bem de família” e, portanto, não passível de penhora.

Sabe-se que a proteção do bem de família está na Lei n. 8.009/1990, resguardando que o imóvel residencial próprio da família não responderá por qualquer dívida (art. 1º).

Mas a própria lei traz as exceções no seu art. 3º, tais como as dívidas contraídas por financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, bem como para a execução hipotecária.

E quanto a isso, o STJ (2015) já firmou o entendimento de que “A impenhorabilidade do bem de família hipotecado não pode ser oposta nos casos em que a dívida garantida se reverteu em proveito da entidade familiar.”

Ou seja, mesmo na questão da hipoteca, garantia diversa da alienação fiduciária, quando refletida em benefício da entidade familiar, o imóvel não é impenhorável.

Entretanto, na análise acerca do instituto, sabe-se que na alienação fiduciária não se fala em penhora, mas em bem de propriedade da instituição financeira, conforme estudo da garantia apresentado.

E bem identificando esta diferença, especificamente quanto à garantia de alienação fiduciária, assim vem decidindo o TJSC, como no AI n. 4014715-77.2016.8.24.0000, que reconheceu que na hipótese de alienação fiduciária de bem imóvel não se trata de penhora, mas de consolidação da propriedade ao credor fiduciário, havendo a transferência da propriedade resolúvel na contratação da garantia. Motivo pelo qual, assim, a alegação de impenhorabilidade do imóvel por ser bem de família não mereceu acolhimento. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4014715-77.2016.8.24.0000, de Videira, rel. Des. Soraya Nunes Lins, Quinta Câmara de Direito Comercial, j. 24-08-2017).

A impenhorabilidade de bem de família, portanto, pela própria natureza do instituto, torna-o ineficaz perante o consumidor nos contratos garantido por alienação fiduciária de imóvel.

#### 3.1.4.4 Da Alegada Impossibilidade de Capitalização de Juros

Outro tema bastante abordado nas ações judiciais, para revisar o contrato bancário, diz respeito à alegação do fiduciante quanto à proibição da capitalização de juros, com força na súmula 121 do STF, nos seguintes termos: “É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada.”

Acontece que nos contratos bancários a permissão se encontra no art. 5º da MP n. 1963-17/2000, reeditada pela MP n. 2.170-36/2001.

Sobre isso já foi decidido pelo STJ, no REsp n. 602068-RS:

[...] O artigo 5.º da Medida Provisória 2.170-36 permite a capitalização dos juros remuneratórios, com periodicidade inferior a um ano, nos contratos bancários celebrados após 31-03-2000, data em

que o dispositivo foi introduzido na MP 1963-17[...]. (STJ, REsp 602.068/RS, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/09/2004, DJ 21/03/2005, p. 212).

E no que diz respeito às cédulas de crédito bancário, a autorização da capitalização se dá em razão do art. 28, §1º, I, da Lei n. 10.931/2004.

Assim, atualmente vigora o que foi decidido pelo STJ em sede de recurso repetitivo no REsp 973.827/RS, com a tese de que “[...] É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados após 31.3.2000 [...], desde que expressamente pactuada [...].” Bem como, assentou uma forma para verificação se a capitalização foi devidamente pactuada: “[...] A previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada [...].” (STJ, REsp 973827/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Rel. p/ Acórdão Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 08/08/2012, DJe 24/09/2012).

E, assim, essa permissão de capitalização de juros em contratos celebrados com instituições do Sistema Financeiro Nacional foi externada pela súmula n. 539 do STJ, ficando autorizada após 31/03/2000, desde que esteja expressamente pactuada. (Súmula 539, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/06/2015, DJe 15/06/2015).

Ademais, existe expressa autorização legal de pactuação de capitalização de juros aos dois tipos de financiamentos imobiliários, como pode ser observada em suas leis instituidoras.

Para o SFI, a autorização se encontra no art. 5º, III: “Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: [...] III - capitalização dos juros [...].”

E essa questão resta ratificada nos julgados do TJ-SC, junta-se como exemplo o acórdão proferido na AC n. 0501157-43.2013.8.24.0036: “[...] Legislação especial que autoriza a livre pactuação da capitalização dos juros no âmbito do SFI. [...] Cobrança da capitalização de juros e amortização com base na tabela price chanceladas [...].” (TJSC, Apelação Cível n. 0501157-43.2013.8.24.0036, de Jaraguá do Sul, rel. Des. José Carlos Carstens Köhler, Quarta Câmara de Direito Comercial, j. 25-07-2017).

Já no SFH, com a alteração promovida em 2009, a previsão está contida no art. 15-A, da Lei n. 4.380/64: “Art. 15-A. É permitida a

pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.” (Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009).

Nesse sentido, importante julgado do STJ, pelo AgRg no Ag 1.014.387, fixou o limite temporal da autorização da capitalização nos contratos do SFH, qual seja: “[...] A capitalização dos juros é vedada até a edição da Lei nº 11.977/2009, que incluiu o art. 15-A, à Lei nº 4.380/64, e passou a admitir sua pactuação em periodicidade mensal. [...]” (STJ, AgRg no Ag 1014387/RS, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/10/2011, DJe 19/10/2011).

Dessa forma, atualmente há possibilidade de cobrança de juros capitalizados nos contratos de financiamentos habitacionais e nos contratos bancários em geral, desde que expressamente pactuados.

#### 3.1.4.5 Da Reclamada Abusividade da Taxa de Juros Contratada

Quanto às alegações de abusividades nas taxas de juros contratadas, é preciso destacar que, como já observado, nos financiamentos habitacionais, bem como nos demais contratos com garantia imobiliária, as taxas de juros são baixas, notadamente no SFH, que possui uma regulação maior pelo governo.

E essa foi a realidade verificada na 1ª vara de direito bancário de Joinville, em que nenhuma demanda foi reputada abusiva a taxa de juros.

Um dos parâmetros disponível para aferição de abusividade é por meio das taxas médias divulgadas pelo Banco Central do Brasil (2018), no âmbito da sua página eletrônica, pelo Sistema Gerenciador de Séries Temporais – SGS, no campo indicadores de crédito, taxas de juros, onde são apresentadas de acordo com cada operação bancária. No que concernem aos contratos de financiamento imobiliário, basta selecionar as taxas com recursos direcionados, sendo que para o SFH, a série temporal é a 20773, já quanto ao SFI é a 20772.

E ainda é importante observar que, conforme se extrai do julgamento proferido pelo STJ no REsp 1061530/RS, o entendimento acerca de média não significa que todos os empréstimos tenham a mesma taxa, se fosse assim a taxa média representaria um valor fixo. Há que se permitir, portanto, uma faixa razoável de variação dos juros. (STJ, REsp 1061530/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 22/10/2008).

Diante disso, ainda que os juros sejam convencionados acima da taxa média de mercado divulgada pelo BACEN, como esta serve apenas de parâmetro para comparação, não há que se falar necessariamente em



abusividade, o que impede a revisão contratual em muitos casos requeridos.

#### 3.1.4.6 Da Purga da Mora Após a Consolidação da Propriedade

A purga da mora é o ato configurado pelo pagamento da prestação vencida e dos prejuízos da inadimplência, conforme art. 394 do Código Civil.

A questão do momento para a purga da mora e restabelecimento do contrato é muito verificada na prática, visto que até o advento da lei n. 13.465/17, havia julgamentos favoráveis aos devedores.

Isso pelo motivo de que a possibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade foi autorizada pela 3ª turma do STJ, aplicando o art. 34 do Decreto-Lei nº 70/66, fruto dos julgamentos nos REsp's 1433031/DF (DJe 18/06/2014) e 1462210/RS (DJe 25/11/2014).

No primeiro REsp ficou decidido que como havia previsão legal na Lei n. 9.514/97 de aplicação do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/66 e não tendo aquela disposto expressamente o termo para a purgação da mora do devedor, ficou acertado que a admissão da purga da mora até a assinatura do auto de arrematação deveria incidir irrestritamente à lei n. 9.514/97. Além desta interpretação de aplicação do Decreto-lei, pesaram também na decisão a consecução do direito social de moradia para maximizar as chances de o mutuário permanecer com o imóvel, respeitando a satisfação do crédito da instituição financeira, observando, ainda, o princípio da menor onerosidade. (STJ, REsp 1433031/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 18/06/2014).

Essa decisão, portanto, garantia aos devedores, mesmo após a consolidação da propriedade ao fiduciário, purgar a mora até a lavratura do auto de arrematação.

Em crítica a isso, Chalhub (2017) observou que estas decisões não respeitaram as características que diferenciam a garantia de alienação fiduciária da hipoteca, que possuem regimes jurídicos que torna insuscetível a aplicação analógica, já que a purga da mora até a lavratura do auto de arrematação é apenas adequada à hipoteca.

Acontece que a Lei n. 13.465/17 realizou significativas mudanças no procedimento extrajudicial previsto na Lei n. 9.514/97, dentre as quais, exatamente a questão que limita a purgação da mora até a averbação da consolidação da propriedade fiduciária, conforme art. 26-A, §2º.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Art. 26-A [...] § 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade

Assim, após esta alteração, o devedor-fiduciante tem apenas a preferência para readquirir o imóvel até o leilão, pelo saldo devedor do contrato, caso a consolidação já tenha sido averbada, na forma do art. 27, §2º-B,

Em recente julgado do TJ-SC, de processo oriundo da 1ª vara de direito bancário de Joinville, essa questão já foi analisada, para determinar a purga da mora apenas até a averbação da consolidação da propriedade, em atenção às alterações na Lei n. 9.514/97 pela Lei n. 13.465/2017, no mesmo sentido da sentença proferida em primeiro grau. (TJSC, Apelação Cível n. 0320200-02.2017.8.24.0038, de Joinville, rel. Des. Rogério Mariano do Nascimento, Primeira Câmara de Direito Comercial, j. 19-04-2018).

Diante disso, esta já é a tendência nos julgamentos, no sentido de considerar o limite para purgar a mora somente até a averbação da consolidação da propriedade, nos exatos termos legais, sendo que a partir deste momento, apenas poderá o antigo fiduciante readquirir o imóvel pelo valor total do saldo devedor.

#### 3.1.4.7 Da Alegação de Nulidade na Notificação para Purga da Mora

Na prática, grande parte das ações ajuizadas em exame tiveram o pedido de nulidade da notificação para purgar a mora.

Destaca-se que, conforme disposição legal trata-se de um dos momentos mais importantes para o procedimento. E sua acusação é grave do ponto de vista jurídico, sendo hábil a anular todo o procedimento, consoante o já citado art. 30, parágrafo único, da Lei n. 9.514/97.

De acordo com Dantzger (2017) a notificação merece ser tratada com bastante relevância, pois a constituição em mora é um requisito de validade do procedimento extrajudicial. E na verificação de que a notificação se deu em descompasso com a lei, todo o procedimento realizado depois do ato viciado será considerado nulo.

Contudo, nos processos analisados em que o pedido não foi hábil para suspender o procedimento, o motivo se deu em razão de que a documentação era frágil. Já que não bastou apenas a mera alegação.

---

fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3o do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

O vício precisa estar demonstrado, pois conforme decidiu o TJ-SC no AI n. 2015.008030-3: a notificação deve ser considerada efetivada quando certificada por oficial de serventia extrajudicial, em razão da fé pública e da presunção *juris tantum*. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2015.008030-3, de Joinville, rel. Des. José Carlos Carstens Köhler, Quarta Câmara de Direito Comercial, j. 26-05-2015).

Como visto, a notificação é um ato solene, revestido de agentes dotados de fé pública, sendo que o serventuário público se responsabiliza por eventual informação falsa certificada durante o procedimento extrajudicial. Nesse sentido, ver julgamento do STJ, no REsp 1172025/PR (Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 07/10/2014, DJe 29/10/2014).

Assim, é preciso que se ataque a averbação no registro de imóvel a fim de comprovar que efetivamente não houve a notificação. Cumprindo destacar que, na prática, o procedimento se encontra no cartório de imóveis respectivo, lá sendo arquivados os documentos da notificação.

#### 3.1.4.8 Da Intimação Acerca dos Leilões Oficiais

Outro tema que é bastante judicializado, na vivência prática, é o da necessidade de intimação do fiduciante acerca dos leilões.

A Lei n. 9.514/97, na sua concepção original, nada mencionava expressamente acerca da exigência de se realizar a intimação do devedor para os leilões (DANTZGER, 2017).

Entretanto, sobre essa exigência, no âmbito do STJ foram proferidos diversos julgados determinado as intimações, como no REsp n. 1447687/DF, pelo qual se firmou o entendimento de que como o art. 39 da Lei n. 9.514/97 remetia aos artigos 29 a 41 do Decreto-lei n. 70/66 (procedimento extrajudicial para a hipoteca) e no âmbito deste Decreto-Lei a jurisprudência do STJ se consolidou para exigir a intimação pessoal do devedor acerca da realização dos leilões extrajudiciais, a intimação também deveria ser realizada nos contratos regidos pela Lei n. 9.514/97. (STJ, REsp 1447687/DF, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 21/08/2014, DJe 08/09/2014).

Com esse entendimento, na prática observada, muitos fiduciantes viram nessa exigência a chance de anular os leilões e se manter na posse do bem. E como a lei nada dispunha, a prática demonstrou que não havia a realização desta intimação, o que motivou concessões de tutelas antecipadas para suspender os procedimentos, ou de procedência dos pedidos para anular as arrematações.

Contudo, adequando-se à necessidade consolidada na jurisprudência, a Lei n. 13.465/17 conferiu a necessidade de comunicação dos leilões ao fiduciário no art. 27, §2º-A, da Lei n. 9.514/97.

Ou seja, a partir de então, a tendência é a de não haver mais irregularidades no procedimento extrajudicial, com a devida comunicação acerca dos leilões aos fiduciantes. E nas ações ajuizadas após o advento legal mencionado, tem-se constatado que há obediência às comunicações, não persistindo mais motivos para impugnações desta espécie.

### **3.1.5 Da Restrição da Matéria de Anulação da Consolidação da Propriedade pelo Novo Parágrafo Único, do art. 30, da Lei n. 9.514/97**

O parágrafo único do art. 30, da Lei n. 9.514/97, conforme já estudado, fixou que uma vez averbada a consolidação da propriedade, apenas as questões relativas a exigência de notificação do devedor podem obstar a reintegração de posse, ou seja, as demais questões de estipulações contratuais ou requisitos procedimentais da cobrança e do leilão não impedem a retirada do devedor do imóvel, mas caberia apenas indenização por perdas e danos.

Ou seja, representa uma tentativa de proteger os compradores destes imóveis em leilão (terceiros), uma vez que se garante que não será anulada a expropriação por decisões judiciais, em não havendo discussão contra a notificação do devedor fiduciante. (CHALHUB, 2017).

Dantzger (2017) afirma que isso implica um equilíbrio entre o fiduciante e o fiduciário, pois na medida em que se reforça a segurança jurídica do procedimento extrajudicial, deixa expressa a possibilidade de indenização ao devedor que comprovar prejuízo na relação jurídica, não relativo à notificação.

Diante disso, apenas vícios na notificação do devedor dão ensejo à manutenção na posse do imóvel; as outras demandas, como revisão contratual e irregularidades no procedimento de cobrança e leilão, serão resolvidas em perdas e danos, restringindo, assim, a matéria de anulação da consolidação da propriedade.

## 3.2 DO ACESSO À JUSTIÇA

Estudada a parte atinente à alienação fiduciária, esta segunda parte do presente capítulo abordará em termos gerais a compreensão da expressão acesso à justiça, exatamente para que se amplie o foco para a pacificação pretendida.

Assim, o acesso à justiça exprime diversos significados e acepções. O seu estudo merece uma imersão num panorama de inter-relações. A ideia macro transpassa o ideal de justiça em sentido estrito e chega à contextualização com a contemporaneidade.

### 3.2.1 Do Direito na Pós-Modernidade e sua Redefinição

Muitos autores afirmam que o panorama desta nova interpretação do direito como um todo é o da pós-modernidade. E, em rápida síntese, esclarece-se que para compreender a pós-modernidade é preciso antes entender a modernidade.

O termo modernidade, conforme Outhwaite; Bottomore (1996), surgiu dos pensadores renascentistas que restauraram o humanismo clássico para distingui-lo da antiguidade. E o Iluminismo do século XVIII, além de colocar “medieval” entre antigo e moderno, identificou o termo moderno com o aqui e o agora.

De acordo com Apostolova (1998, p. 47 apud ABREU, 2011) o projeto sociocultural da modernidade se confirmou após as revoluções burguesas, interligando-se ao princípio capitalista de produção, sob a pretensão de organizar a sociedade por meio de um plano racional.

Sob a ideia de iluminismo, a modernidade pretendeu libertar o ser humano da idade média de tradicionalismo ignorante, com suas sombras e superstições da Igreja, e da irracionalidade que dividia o ser humano numa hierarquia baseada no nascimento ou outro discernimento irrelevante. (HOBSBAWM, 2015).

Contudo, Hobsbawm (2015) explica que no campo da política e ideologia se destacou fundamentalmente na Revolução Francesa, que propiciou a linguagem e os temas de política liberal e radical-democracia para o mundo, bem como o nacionalismo, além de códigos legais e modelo de organização técnica e científica.

“A era revolucionária, portanto, fez crescer o número de cientistas e eruditos e estendeu a ciência em todos os seus aspectos. E ainda mais, viu o universo geográfico das ciências se alargar [...]” (HOBSBAWM, 2015, p. 380).

Nos ensinamentos de Bittar (2014), a modernidade se consolidou no século XVIII, em um só tempo, nas ideias e nos fatos, “[...] de desenraizamento e de laicização, de autonomia e liberdade, de racionalização e de mecanização, bem como de instrumentalização e de industrialização [...]” (BITTAR, 2014, p. 34).

E a racionalidade da idade moderna é principalmente referenciada na obra de Descartes, que defendeu o reducionismo, pela recondução do objeto científico à unidade, partindo como base a noção clássica de “penso, logo existo.” (HOTTOIS, 2002).

Eu posso, é claro, duvidar da realidade de tudo, mas não da minha própria dúvida. Pois duvidar da minha dúvida equivale a reforça-la. Ora, duvidar é pensar; não posso, pois, pôr em dúvida a existência do meu pensamento, isto é, desse eu que pensa. Com efeito, duvidar do meu pensamento continua a ser pensar e, logo, ser: *Cogito ergo sum* – Penso, logo existo. (HOTTOIS, 2002, p. 70).

Bauman (2000) critica, assim, a ideia de construção do mundo a partir da razão, na tentativa de integrar os seres a partir desta racionalização, que se transformou em autoridade para definir o que é verdadeiro apenas por este processo.

E o resultado da modernidade pode ser sentido nas transformações do século XX, que se articulou em torno de duas grandes guerras mundiais, bem como a fomentação e a destruição da ideia do comunismo, com o colapso da URSS. (BADIOU, 2007).

Em síntese, “[...] o século XX renuncia a tudo o que o XIX (era de ouro) prometia. O século XX é pesadelo, a barbárie de uma civilização desmoronada.” (BADIOU, 2007, p. 38).

“A humanidade sobreviveu. Contudo, o grande edifício da civilização do século XX desmoronou nas chamas da guerra mundial, quando suas colunas ruíram. Não há como compreender o breve século sem ela. [...]” (HOBBSAWM, 1995, p. 32).

Sobre isto, Harvey (2014) refletiu que o século XX, com seus campos de concentrações, mecanismos de mortes, militarismos, guerras mundiais, ameaças de aniquilação nuclear com os experimentos das bombas atômicas acabou com o otimismo projetado para a modernidade. Suspeita-se o projeto pautado no iluminismo, a contrário do que se imaginava, poderia voltar-se um sistema de opressão universal, sob o foco de libertação da vida humana.

Em síntese, Bittar (2014) explica que o resultado da modernidade foi o de que ao invés de se produzir abundâncias, soluções para doenças, liberdades de expressão, disputas territoriais, pacificação, banimento das diferenças de classes, liberdade, igualdade e fraternidade, desencadeou em outros problemas.

Diante desse panorama moderno e das consequências refletidas no século XX, para compreender melhor o que significa a pós-modernidade, pede-se licença para transcrever importante síntese elaborada por Barroso (2001, p. 11):

Entre luz e sombra, descortina-se a pós-modernidade, o rótulo genérico abriga a mistura de estilos, a descrença no poder absoluto da razão, o desprestígio do Estado. A era da velocidade. A imagem acima do conteúdo. O efêmero e o volátil parecem derrotar o permanente e o essencial. Vive-se a angústia do que não pode ser a perplexidade de um tempo sem verdades seguras. Uma época aparentemente pós-tudo: pós-marxista, pós-kelsiana, pós-freudianaI.

Na construção de Lyotard (1988, p. XV), que produziu uma das principais obras sobre o tema, verifica-se que com objetivo de expor o “saber” nas sociedades mais desenvolvidas, em relação a estas, apresentou a noção de pós-modernidade:

[...] A palavra é usada, no continente americano, por sociólogos e críticos. Designa o estado da cultura após as transformações que afetaram as regras dos jogos da ciência, da literatura e das artes a partir do final do século XIX.

E é por isto que a pós-modernidade pode ser observada numa crítica contra as ciências cunhadas na modernidade.

Sobre essa crítica, Lyotard (1988, p. 12) lecionou que: “Para começar, o saber científico não é todo o saber; ele sempre teve ligado a seu conceito, em competição com uma outra espécie de saber que, para simplificar, chamaremos de narrativo.” Bem como, Lyotard (1988, p. 36) atesta que: “O saber em geral não se reduz à ciência, nem mesmo ao conhecimento.”

A obra de Lyotard (1988) defende que não se pode legitimar o vínculo social segundo o paradoxo da atividade científica, sendo que o saber não pode ficar separado da formação do espírito.

E de acordo com Rorty (1994) é preciso que haja uma desvinculação do saber dos dogmas científicos padronizados, para que se possibilite uma essência refletida por cientistas e filósofos em conjunto, construindo um contexto geral de conversação como pano de fundo para o conhecimento ser compreendido.

Rorty (1994) ataca, assim, as crenças fundamentais da filosofia ocidental no primado do saber da ciência, a determinação da filosofia como ciência, o privilégio à faculdade humana de conhecer e a definição de homem como ser basicamente dedicado ao conhecimento.

Sobre a técnica científica, Morin (2003) critica a preferência da ciência moderna por separar o objeto, ao invés de ligá-lo com o todo, bem como a análise sobressaindo-se à síntese.

Além disso, a percepção da pós-modernidade faz com que o sujeito adentre na questão de sua identidade, pois em razão da mudança estrutural da sociedade aconteceu uma fragmentação de classe, gênero, sexualidade, etnia, raça e nacionalidade, que abalaram a ideia que os sujeitos têm sobre eles mesmos integrados. (HALL, 2015).

Giddens (1991) reflete acerca da pós-modernidade resumindo que a sensação é a de que nada pode ser conhecido com alguma certeza, desde que seus fundamentos se revelem sem credibilidade, e que a história é destituída de teleologia ao passo que nenhuma versão de progresso é aceitável, surgindo uma nova agenda de conhecimentos sociais.

Assim, saindo do campo sociológico e entrando na questão da Ciência Jurídica, de acordo com Pilati (2012) não se pode negar a transformação que o Direito vem sofrendo, havendo ainda uma indefinição. Por isso se fala em crise, que significa aplicar formas jurídicas superadas para resolver conflitos novos.

Bittar (2014, p. 145) acrescenta que:

Os tradicionais paradigmas que serviram bem ao Estado de Direito dos séculos XIX/XX não se encaixam mais para formar a peça articulada de que necessita o Estado Contemporâneo para a execução de políticas públicas efetivas.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> “Um paradigma é aquilo que os membros de uma comunidade partilham e, inversamente, uma comunidade científica consiste em homens que partilham um paradigma.”. (KUHN, 1998, p. 219).



Abreu (2016) ressalta que a visão monista do Direito e de seu sistema de justiça perante o horizonte pluralista democrático é o que se anuncia, notadamente na redefinição de novos paradigmas.

Assim, a pós-modernidade no direito não se trata de proclamação de direitos ou um apunhalado de princípios hermenêuticos, na visão antiga. É, pois, uma nova atuação, respaldada na Constituição e que necessita uma nova teoria jurídica, no sentido de redefinir objetos, sujeitos e processos, abrindo o campo para novas práticas jurídicas para melhorar o Estado, a sociedade e os indivíduos, numa dimensão coletiva. (PILATI, 2015).

Segundo Barroso (2001) a obra do Direito não é mais a da liberdade individual e seus limites no Estado liberal, nem a intervenção do Estado e seus limites, pois liberdade e igualdade não são mais os protagonistas na contemporaneidade. A lei está em desprestígio, se fala em governabilidade no direito público, desconstitucionalização, desregulamentação. E no direito privado, o código civil perdeu sua centralidade, pois as formas abstratas da lei e a cautela judicial não fornecem mais as respostas almejadas.

Ou seja, “[...] O paradigma jurídico, que já passara, na modernidade, da lei para o juiz, transfere-se agora para o caso concreto, para a melhor solução, singular ao problema a ser resolvido.” (BARROSO, 2001, p. 13-14).

Ademais, complementa Arnaud (1999 apud CAMPILONGO, 2011, p. 157) que: “O direito pós-moderno será, provavelmente, mais leve, mais complexo e mais aberto [...] estaria em curso de estabilização uma nova regra do direito: negociada, flexível, consensual, pragmática [...]”

Coelho (2001), afirma que isso leva um deslocamento do ser humano no campo ideológico, já que os velhos conceitos, modelos, categorias de ciência, bem como os paradigmas de Estado, de Direito Objetivo e de Justiça, ficaram superados, pois não possibilitam mais a compreensão da legitimidade do papel que a sociedade lhe reservou.

Ademais, para Coelho (2001, p. 60),

[...] tudo o que aprendemos na faculdade de direito a respeito de norma jurídica, ordenamento jurídico, relação jurídica, Estado e sujeitos de direito, bem como o papel dos operadores do direito, tudo isso tem que ser repensado [...].

Desta forma, esta mudança paradigmática revela uma nova postura, uma nova reformulação do Direito e sua regulação no âmbito social. Salta aos olhos que novos direitos e novas relações sociais carecem de uma nova jurisdição, um sistema reconfigurado, considerando elementos empíricos e além da racionalidade para resolver a complexidade.

### 3.2.2 Da Adequada Compreensão de Acesso à Justiça

Diante dessa realidade jurídica apresentada no item anterior, importante trazer ao estudo a noção atual de acesso à justiça, para tentar encontrar uma solução que atenda aos interesses de todas as partes envolvidas na relação, refletindo na sociedade como um todo.

Compreende-se o acesso à justiça como princípio que norteia o mecanismo para solução dos conflitos de maneira mais justa, consagrado constitucionalmente. Para isto, adota-se a concepção externada por Donizetti (2016, p. 32):

A interpretação do princípio do acesso à justiça (art. 5º, XXXV, da CF/1988) não pode se limitar, portanto, à mera possibilidade de ingresso em juízo; ao contrário, esse princípio deve ser interpretado compreendendo a noção ampla do **acesso à ordem jurídica justa**, para a qual converge todo o conjunto de princípios e garantias constitucionais fundamentais do processo. [grifou-se].

Essa noção afasta a ideia comum de que o acesso à justiça é o mero acesso ao Poder Judiciário, entendimento que se revela fundamental para o presente estudo.

Ampliando ainda mais a concepção, Mattos (2009) expõe que a expressão “acesso à justiça” se traduz no reconhecimento de que é uma categoria basilar de eficiência e validade num sistema jurídico de direito e, por isso, é considerado um direito fundamental do ser humano.

É importante ampliar a antiga concepção de que acesso à justiça era sinônimo de acesso ao Poder Judiciário, uma vez que há problemas que são comumente levantados quanto a este último.

Nesse sentido, Rodrigues; Lamy (2016) destacam como problemas: morosidade; insuficiência de recursos de todas as ordens; fixações geográficas centralizadas (em detrimento da periferia);

corporativismo dos pares; corrupção; nepotismo; ausência de autonomia plena dos outros Poderes; ausência de controle externo social; e a má qualidade na formação jurídico-dogmática dos magistrados.

Assim, em relação ao Poder Judiciário, observam-se problemas de todas as ordens, o que reflete a situação exposta na pesquisa sobre o índice de confiança apresentado no primeiro capítulo.

Na obra clássica de acesso à justiça, Cappelletti; Garth (1988) trabalharam questões das quais destacaram como barreiras de acesso, indicando um padrão, qual seja, os empecilhos do sistema jurídicos são mais sentidos nas pequenas causas e nos autores individuais – notadamente os hipossuficientes economicamente.

Diante dessa análise clássica, Cappelletti; Garth (1988) externaram a preocupação efetiva com a justiça no acesso, sobre a qual ressaltaram não ser igualitária para todas as classes sociais.

Como uma solução, Cappelletti; Garth (1988, p. 70-71) mencionaram “[...] modificações no direito substantivo destinadas a evitar litígios ou facilitar sua solução e a utilização de mecanismos privados ou informais de solução dos litígios. [...]”

Veja-se que mesmo no estudo de “acesso”, Cappelletti; Garth (1988) se preocuparam em afirmar que é interessante evitar litígios e utilizar mecanismos privados ou informais para soluções.

Ou seja, já se clamava por uma resposta adequada retirando o protagonismo do Poder Judiciário em determinadas situações.

Ainda, Cappelletti; Garth (1988, p. 93) doutrinaram que era necessária uma mudança no conceito de justiça, ultrapassado a ideia clássica de procedimentos formais de aplicação de regras aos fatos verdadeiros do caso, ao passo que afirmaram como preocupação essencial à procura de procedimentos dotados de justiça social.

Assim, há que se questionar se o formalismo no acesso à justiça se presta como meio realmente justo.

Nessa levada de mudança acerca do conceito de justiça, considerando o enfoque social da atuação do Poder Judiciário, colhe-se em seus termos originais a crítica interessante exteriorizada por Melo (2016, p. 193), diante da criatividade textual do autor:

Fazer justiça é garantir alimentação adequada, acesso à educação, ao atendimento de saúde, moradia, transporte urbano e segurança pública, pois sabe-se que o próprio crescimento urbano desorganizado contribui para o crime. Os sistemas judicial e jurídico brasileiros estão preparados

apenas para interesses individuais e patrimoniais. Mas isto não significa que se almeja um ‘judiciário babá’, o qual tudo tem que resolver, é preciso meios de triagem e punição com pesadas custas para quem perder a demanda, como é em outros países.

Nesse entendimento, há a reflexão acerca do assistencialismo em decisões judiciais, as quais acabaram por congestionar a Justiça de demandas individuais, que refletem outro problema que interfere no acesso à justiça.

Ou seja, já se observa a consequência levantada pela busca da justiça social. O formalismo pode ter sido superado, mas a sua resposta respaldada em corrigir injustiças sob o prisma individual foi acertado?

Marcellino Júnior (2016), com um viés na análise econômica do Direito, acredita que não, pois aponta a existência do problema também no excesso de demandas judiciais, traduzindo a inefetividade da justiça em razão do imenso acúmulo de ações que não conseguem ser processadas adequadamente pelo sistema, em razão da discrepância entre quantidade de demandas e estrutura limitada por condições financeiras e de pessoal.

Assim, enfatiza Marcellino Júnior (2016, p. 170-171) por uma análise não convencional, qual seja “[...] compreender que uma avaliação de cunho econômico, do tipo custo-benefício, pode, ao contrário do que eventualmente se pense, ampliar o acesso à justiça por meio da efetividade dos serviços judiciários.”

Ou seja, é preciso “[...] compreender que o acesso ilimitado ao Poder Judiciário acarreta, em verdade, um ‘inautêntico acesso’, pois o simples fato de poder ingressar com uma demanda não é garantia de acesso pleno.” (MARCELLINO JÚNIOR, 2016, p. 170-171).

Nesse sentido, alerta também Patrício (2005) sobre os perigos do uso ilimitado e irracional da busca da composição pela via judicial, indicando os litigantes frívolos, resultado da massificação da judicialização, que embaraçam a eficaz prestação jurisdicional.

Por esta análise, destaca-se que a quantidade de demandas afeta o próprio acesso à justiça, ou seja, a ideia de acesso à justiça como acesso ilimitado ao Poder Judiciário deve ser superada. Com excesso de demandas, não haverá acesso à justiça, por isto esta corrente defende que por meio de uma limitação maior a demandas judiciais haverá maior acesso à justiça, por mais que isto pareça contraditório.

Com todos estes problemas levantados a mudança de compreensão de acesso à justiça, oportunos são os ensinamentos de Ribeiro (2002), que evidencia a perda da referência do sistema jurídico como um problema para a ordem social, pois na medida em que o judiciário não se apresenta capaz para solucionar os conflitos de maneira adequada, o sistema inteiro entra em falência.

Assim, comprometida a legitimação da justiça, a sociedade tende a buscar alternativas, para aumentar as possibilidades de soluções, justamente pelo conhecimento sistêmico do novo rumo da justiça diante dos novos conflitos emergentes. (RIBEIRO, 2002).

De acordo com Mattos (2009), a pessoa agindo individualmente para a defesa dos seus direitos não mais coaduna com as emergências contemporâneas, entrando em descompasso com a evolução do próprio direito.

Essa perda de referencial já pode ser constatada no índice de confiança da Justiça apresentado no primeiro capítulo. Talvez o que falta é a população perceber que o Poder Judiciário não é o único meio para solucionar os seus litígios.

Assim, em uma crítica à solução de litígios classicamente construída, Mendonça (2006, p. 69) compara o Poder Judiciário como uma máquina em que as pessoas esperam uma solução, perdendo a noção ao final do sujeito.

Essa comparação desenvolvida pelo autor é tão bem delineada e pertinente, que se pede escusas para transcrever em sua íntegra:

Na marcha histórica, em busca do ideal da segurança jurídica (ou a comodidade, conforto psico-jurídico?), tentou-se criar uma 'máquina jurídica' que não gerasse problemas, fosse eterna, uma 'Máquina Autônoma do Direito' (m.a.d.?), como metaforicamente, numa máquina de lavar-roupas automática. Fantasia onde os usuários podem lá jogar as 'imundices' e tratar de deixar que a engenhoca fizesse o trabalho (nessa máquina é o Juiz aquele que lava a roupa suja). Para esse legado da ciência jurídica se criou a demanda de operadores hiperespecializados (da máquina de lavar), onde cada um, por seu papel, caberia melhor conhecer a área que pretende trabalhar (jus-mecânicos). 'A Máquina Autônoma do Direito' segue um caminho de simplificação e da redução, descendo a minúcias abstratas e subjetivas até o

ponto que não mais consegue retornar ao ponto inicial (o sujeito), perde a noção do todo, mas, se necessita, utiliza seu ‘senso comum teórico’ para ‘os casos que complicam’. (MENDONÇA, 2006, p. 69).

Assim, nesta “máquina” a participação dos agentes é limitada a formalismos, dos quais a construção da solução pelas partes é pouco difundida em sua importância subjetiva para a realização de justiça.

Clama-se, portanto, por uma nova interpretação, uma difusão de comportamento, a considerar outros meios para solução de conflitos, tão relevantes quanto à prestação oferecida pelo Poder Judiciário, que são, ainda e, principalmente, acesso à justiça.

### **3.2.3 Da Autocomposição como Forma Adequada de Resolução de Conflitos**

A autocomposição encontra um novo significado na contemporaneidade, frente ao estudo do acesso à justiça destacado, revelando-se uma forma adequada de resolução de conflitos ao lado do heterocomposição tradicional.

Rodrigues; Lamy (2016) explicam que são autocompositivas as maneiras de resolução de conflitos nos quais os interessados solucionam o conflito baseado em suas próprias decisões, sem auxílio de um terceiro que por eles delibere, ou seja, sem imposição de vontade de pessoa alheia. Entretanto, a prática somente pode ser exercida em direitos que se pode dispor.

Cappelletti; Garth (1988, p. 81) também discorreram sobre a procura de outros meios para solucionar as demandas: “Os reformadores estão utilizando, cada vez mais, o juízo arbitral, a conciliação e os incentivos econômicos para a solução dos litígios fora dos tribunais.”

O novo Código de Processo Civil, Lei n. 13.105/15, ampliou esta noção ao elencar em seu artigo 3º, importante interpretação ao dispositivo constitucional de inafastabilidade do Poder Judiciário, dispondo que: “Art. 3º. Não se excluirá da apreciação jurisdicional ameaça ou lesão a direito.”

Assim, o novo CPC buscou consagrar a solução consensual nos parágrafos do art. 3º, dispondo o Estado deve promover, sempre que possível, a solução consensual (§2º), já os juízes e demais operadores do direito deverão estimular a conciliação, a mediação e outros meios de solução consensual de conflitos, mesmo no curso da ação judicial (§3º).

E o CPC reservou, inclusive, a questão da criação, pelos Tribunais, de centros judiciários para esta solução consensual de conflitos, que também são responsáveis pelo desenvolvimento de programas destinados a este fim (art. 165).

O novo Código, portanto, revelou o compromisso na promoção da solução consensual dos litígios, tendo como marca a abertura para a autonomia particular das partes, seja no estímulo consensual para o resultado, mas seja também na estruturação de determinadas feições do processo (art. 190). Ademais, o juiz conduzirá o processo com a responsabilidade de difundir, a qualquer momento, a autocomposição, preferencialmente com o auxílio de mediadores e conciliadores judiciais (art. 139, V, CPC). (MARINONI; *et. al*, 2015).

Mesmo antes do advento no novo CPC, já afirmava Torres (2005) que a participação do Poder Judiciário nesta construção consensual era relevante, pois como no campo extrajudicial prepondera o interesse dos indivíduos, compete ao Poder Judiciário não ficar alheio ou se transformar num estranho ao desfecho do conflito. Devendo, assim, contribuir na resolução do problema, promovendo a discussão das partes ou contando com outros profissionais habilitados para isto.

Como foi verificado nas pesquisas estudadas no primeiro capítulo, em regra no país, ainda é alto o número de novas demandas judiciais, sendo também alto o índice de situações que levariam as pessoas a procurar o Judiciário para solucionar seus conflitos. É interessante, portanto, um órgão jurisdicional promover o estímulo de práticas autocompositivas.

Não há antagonismo nesta atuação, mas sim uma tentativa de mudança da cultura do litígio que precisa da participação efetiva do Poder Judiciário, por ser o órgão tradicional procurado pelos litigantes.

A autocomposição ganha destaque, pois, Segundo Torres (2005, p. 170-171): “O conflito solucionado pela maneira tradicional, formal, sempre deixa uma indagação sobre a pacificação das partes envolvidas no litígio.”

Sobre a pacificação social promovida pela autocomposição, Rodrigues; Lamy (2016) entendem que com a mediação e a conciliação existe um proveito na pacificação social, em razão de sua construção material, mais efetiva, e não somente formal (esta resultante dos julgamentos jurisdicionais). Além disso, observa-se uma redução de custo, seja financeiro, emocional e temporal.

Destarte, essa visão amplia o conceito de justiça, porquanto promovida pelas próprias partes na resolução de seus conflitos, coadunando-se com a nova característica do direito contemporâneo.

Revelando-se, portanto, um mecanismo satisfatório na solução definitiva dos litígios, tendo em vista que as próprias partes participam da solução da lide.

O CNJ atualmente está engajado na promoção da conciliação e da mediação e anualmente é promovida a semana da conciliação. “A campanha em prol da conciliação, realizada anualmente pelo Conselho Nacional de Justiça desde 2006, envolve os Tribunais de Justiça, Tribunais do Trabalho e Tribunais Federais.” (CNJ, 2018c, p. 1).

Destaca-se, também, a Resolução n. 125/10 do CNJ, que ainda é uma importante fonte de legitimação da política de tratamento adequado às resoluções de conflitos.

Ademais, estão sendo instalados em todo país, nos tribunais, os núcleos ou centros de conciliação, fazendo parte da “Política Nacional de Tratamento dos Conflitos de Interesses”, que propende assegurar a conciliação e a mediação, além de fornecer orientações aos indivíduos. (CNJ, 2018b).

A escolha entre as práticas, de acordo com o CNJ (2018a), pauta-se na natureza do conflito e no grau de relacionamento entre as partes, ou seja, tratando-se de conflito objetivo, mais superficial, que não existe relacionamento longo entre os interessados, indica-se a conciliação. Ao passo que para os conflitos subjetivos, que existe relação entre as partes ou mesmo a vontade de que o relacionamento continue, a mediação é mais indicada.

Desta forma, as práticas mais comuns autocompositivas são a mediação e a conciliação. Cada qual possui sua peculiaridade e exigência, as quais serão tratadas abaixo especificamente, para se trabalhar a peculiaridade de cada prática, na tentativa de identificar a melhor forma de aplicação.

### 3.2.3.1 Da Mediação

A mediação como forma autocompositiva vem ganhando a merecida importância na atualidade. A sua prática é, talvez, uma das mais importantes técnicas que possibilitam um real conhecimento do conflito para uma solução adequada.

Pois, no processo tradicional, Vezzulla (2013) chama a atenção de que as partes desconhecem os seus mecanismos formais, desconhecem os termos, palavras e sua participação direta é negada, tendo que ser conduzida pelas estratégias de um representante. Nesse meio adversarial só se busca a vitória e para isto tudo vale. Assim, cumpre questionar onde está o respeito à dignidade de quem busca os Tribunais para solucionar



seus conflitos? Notadamente por entregarem a solução nas mãos de um terceiro. Assim, indaga Vezzulla (2013) se o procedimento judicial neutraliza ou potencializa a situação?

O CNJ (2018a, p. 1) apresenta o Conceito de Mediação como sendo:

[...] uma forma de solução de conflitos na qual uma terceira pessoa, neutra e imparcial, facilita o diálogo entre as partes, para que elas construam, com autonomia e solidariedade, a melhor solução para o conflito.

Destaca o CNJ (2018a), ainda, que a mediação é utilizada em conflitos multidimensionais ou complexos. Representa-se em um procedimento organizado, sem prazo definido, podendo resultar em acordo ou não, já que as partes têm a autonomia para discernir a respeito de seus interesses e necessidades.

Para compreender inicialmente a ideia geral de mediação e como ela pode propiciar uma adequada resposta ao conflito, Rodrigues; Lamy (2016) lecionam que na mediação existe a figura de um terceiro, o mediador, porém não compete a ele decidir o conflito, mas apenas intermediar o diálogo entre os envolvidos, para que as próprias partes compreendam o ponto de vista do outro, chegando por si mesmas na resolução. Para isto, segundo os autores, o mediador precisa ser dotado de comunicação, paciência e criatividade.

O art. 165, §3º, do CPC, definiu que o mediador deverá atuar nos conflitos com vínculo prévio dos envolvidos, prestando auxílio na compreensão das causas e dos interesses envolvidos, para que eles mesmos possam, por meio do retorno comunicativo, encontrar as soluções que propiciem benefício para ambos.

Assim, o mediador é o responsável por propiciar o diálogo entre as partes. A conversa é fundamental, pois a construção da solução se embasa no conhecimento do outro e de si mesmo na relação envolvida.

E, como destacado, na mediação é preciso que haja um relacionamento entre os envolvidos ou um desejo de que o relacionamento continue, assim, considera-se uma análise subjetiva e comportamental das pessoas.

Warat (2009) construiu sua filosofia com a mediação em destaque, para uma análise do outro em um diálogo entre o Direito e o amor, num reconhecimento do outro. Ele foi um dos mais importantes filósofos nesta

área e assegurou a mediação como ponte consistente entre o Direito e a Psicanálise.

A mediação é uma idéia e um instituto processual que está ganhando um espaço significativo nas práticas jurídicas, como uma técnica alternativa para a resolução dos conflitos na esfera do direito. Quando alguém se insere pela primeira vez na problemática da mediação, sobressai sua relação carnal com a semiótica da psicanálise. (WARAT, 2009, p. 169).

Desenvolvendo esta relação com a psicanálise, conflito e desejo, Warat (2009) desenvolveu sua teoria afirmando que a mediação propicia uma profunda transformação no conhecimento de resolução de conflitos, pautada no processo integrativo interpretado pelo desejo. A mediação interpreta o conflito do desejo e presta administrar as diferenças deste.

Como já abordado, o conflito não é algo que pode ser colocado em uma “máquina”, no caso desenvolvido em um processo formal, no qual sairá um resultado perfeito que trará satisfação ao vencedor e conformidade ao perdedor. A vida exige um estudo mais completo sobre as suas complexidades.

Assim, importante é a noção de complexidade de Morin (2003), no sentido pelo qual existe a complexidade no momento que os componentes que formam um todo são inseparáveis e existe uma ligação interdependente e interativa do todo com as partes e das partes com o todo.

Desta forma, é preciso o reconhecimento de que uma solução formal, na simples verificação de subsunção legal, talvez não represente a mais adequada maneira de ocasionar a pacificação social em determinados conflitos.

Todavia, conforme Morin (2003), em contrassenso, são as ciências humanas que na atualidade propiciam o mais frouxo subsídio a cognição da condição humana, pois estão desligadas, fragmentadas e compartimentadas.

Nesse interim, a noção acerca da transdisciplinariedade encontra na mediação uma prática que pode ajudar a transformar o Direito e sua clássica forma de solucionar os conflitos.

Morin (2003) explica que a transdisciplinariedade se pauta em esquema cognitivo que ultrapassa as disciplinas (as deixam em transe),

para um melhor desenvolvimento da ciência, que se traduz na cooperação, ou melhor, objeto comum, ou ainda melhor, projeto comum.

Desta forma, Mendonça (2006) explica bem a relação da mediação inserida na contemporaneidade como mudança de paradigma, pois para o autor, a mediação apresenta características como a complexidade e alteridade, transdisciplinariedade. E sua tendência é crescer em razão da eficiência nos seus resultados na resolução dos conflitos.

Vezzulla (2013) destaca, ainda, a questão da dignidade humana, que segundo ele se fundamenta na autoderminação e participação ativa do cidadão na construção de sua existência. E por isto, o acesso à justiça consiste em permitir o exercício da autonomia das pessoas na resolução dos seus conflitos.

### 3.2.3.2 Da Conciliação

A conciliação é outro mecanismo importante para uma solução adequada de determinados conflitos. Como demonstrado, o conflito é mais objetivo e não existe um relacionamento entre as partes e nem o desejo que exista.

O conceito apresentado pelo CNJ (2018a, p. 1) é o seguinte: “A Conciliação é um método utilizado em conflitos mais simples, ou restritos, no qual o terceiro facilitador pode adotar uma posição mais ativa, porém neutra com relação ao conflito e imparcial. [...]”

O CNJ (2018a) ressalta, ainda, que é um processo consensual de curta duração, que almeja uma real harmonização social e a recuperação, dentro de suas possibilidades, da conexão social dos envolvidos.

Quanto ao papel do conciliador, o art. 165, §2º, do CPC, definiu que sua atuação será preferencialmente nos conflitos sem vínculo prévio dos envolvidos e lhe é permitido sugerir soluções, mas lhe é vedado qualquer tipo de constrangimento ou intimidação para a conciliação das partes.

De acordo com Rodrigues; Lamy (2016) na conciliação a participação do conciliador é maior, estando aberto para até indicar soluções, em uma atuação mais ativa para a obtenção do consenso.

Mas esse grau de participação do conciliador não impede (e nem é desejável) que as próprias partes cheguem numa solução. São as partes que diante do caso resolverão o conflito. (RODRIGUES; LAMY, 2016).

O art. 8º, §1º, da Resolução n. 125/2010, do CNJ, aborda a respeito do local de realização das conciliações e mediações, definindo que as pré-processuais deverão ocorrer nos Centros Judiciários de Soluções de Conflitos e Cidadania (CEJUSC) e as judiciais podem, excepcionalmente,

ocorrer nos próprios juízos, desde que participem membros cadastrados pelo tribunal e supervisionados pelo Juiz coordenador do respectivo centro.

Os princípios da conciliação, que também informam a mediação, estão elencados no art. 166, do CPC, que apresenta a independência, a imparcialidade, a autonomia da vontade, a confidencialidade, a oralidade, a informalidade e a decisão informada.

Nos ensinamentos de Marinoni; *et. al.*, (2015) independência e imparcialidade refletem na atuação de terceiro imparcial do conciliador ou mediador, os quais são submetidos às mesmas causas de suspeição e impedimentos dos magistrados. Já a autonomia da vontade é atinente à voluntariedade das partes em escolher os métodos consensuais, não podendo sofrer constrangimentos. Confidencialidade se traduz no sigilo das informações obtidas na conciliação. A oralidade e a informalidade dizem respeito à informação às partes do procedimento de autocomposição, evitando-se formalismos e burocracias não desejados. E, por fim, a decisão informada, ou consentimento informado, importa na garantia de conhecimento das partes quanto à conciliação ou mediação, para consciência de seus direitos, deveres e opções de métodos.

A Resolução n. 125/2010, do CNJ, também apresenta princípios em seu art. 1º, quais sejam confidencialidade, decisão informada, competência, imparcialidade, independência e autonomia, respeito à ordem pública e às leis vigentes, empoderamento e validação.

A própria resolução trouxe os significados nos oito incisos do art. 1º, que coadunam com a explicação de Marinoni; *et. al.* (2015).

Cumpra-se, contudo, explicar a respeito dos princípios contidos na Resolução n. 125/2010 do CNJ que não ficaram expressamente no rol do CPC, mas que refletem também sua compreensão, quais sejam: competência, respeito à ordem pública e às leis vigentes, empoderamento e validação.

O princípio da competência trata da necessária qualificação dos agentes, pela capacitação e reciclagem periódica (art. 1º, III). O respeito à ordem pública e às leis vigentes representam os limites do acordo em observá-los (art. 1º, VI). O empoderamento significa o dever de estimular a compreensão das partes a melhor solucionarem seus conflitos pela experiência da autocomposição (art. 1º, VII). E a validação representa o dever de incitar os interessados a se compreender mutuamente dignos de atenção e respeito.

Por fim, Torres (2005) explica a funcionalidade da conciliação ao expor que a população não quer decisões eruditas, com citações

acadêmicas e jurisprudenciais, mas resoluções simples, objetivas, de uma maneira descomplicada, em atenção a uma justiça célere e eficaz.

Portanto, o conciliador é fundamental, ao passo que ele deve propiciar o diálogo das partes. Nesse sentido, é interessante que haja uma preparação para orientá-las e incentivar as conclusões acerca da situação, pois não basta a reunião dos envolvidos, é preciso agir e identificar os pontos principais.



## **4 A CONCILIAÇÃO COMO FORMA DE ACESSO À JUSTIÇA NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL**

Apresentados os dados gerais e práticos acerca da alienação fiduciária de coisa imóvel, bem como a teoria sobre este instituto e sobre o acesso à justiça, ao derradeiro capítulo desse estudo, cumpre apresentar a síntese das informações coletadas e propor uma solução ao problema indicado.

### **4.1 SINTESE DA APLICAÇÃO TEÓRICA COM A PRÁTICA E APRESENTAÇÃO DA SOLUÇÃO ENCONTRADA**

Nessa primeira divisão do capítulo, portanto, apresenta-se a síntese dos dados gerais e empíricos coletados com a teoria estudada, para ao fim indicar uma saída apropriada ao problema proposto.

#### **4.1.1 Sínteses dos Dados Gerais e Experimentais e o que eles indicam**

A alienação fiduciária de coisa imóvel, introduzida no Brasil pela Lei n. 9.514/97, fomentou diversos contratos cíveis, os quais sobressaem os financiamentos imobiliários, para quem pretende adquirir um lar, que representam o maior número de operações; e os empréstimos com garantia de imóvel, também conhecido por *home equity*, para reformas, abertura ou operacionalização de pequenas e médias empresas e, principalmente na crise, para os endividados.

Há mais informações quanto aos financiamentos imobiliários, provavelmente por representarem um percentual bem mais elevado de volume de crédito e fomentarem a aquisição da moradia. Além disso, as instituições financeiras não divulgam os dados do *home equity*, sendo uma modalidade de crédito com mercado para as instituições menores e as chamadas *fintechs*.

No geral, esta garantia propiciou a contratação de juros baixos a prazos longos. Os juros dos financiamentos imobiliários são os menores do ramo bancário, acompanhados, justamente, em segundo lugar, pelas taxas de juros de crédito com imóvel de garantia. E os prazos dos financiamentos imobiliários superam 30 anos, já os do *home equity* podem chegar até 20 anos.

Na questão dos financiamentos imobiliários, dos dados gerais coletados, constatou-se que encontrando condições propícias no mercado

e na econômica, eles tiveram um grande aquecimento a partir do ano de 2008 até a instabilidade no decorrer de 2014, refletida pela crise nacional.

Com a economia em tensão, assim, as fontes de financiamento imobiliário se encontraram desabastecidas, principalmente dos recursos do SBPE, gerando mais rigor na oferta de crédito, ao passo que as instituições financeiras tiveram que buscar fontes mais caras de captação de receitas.

Como consequência, a baixa de disponibilização de crédito para financiamento imobiliário refletiu na construção civil, o que aumentou também o distrato de imóveis vendidos na planta.

A Caixa, que representava a instituição com maior linha de crédito, precisou tomar medidas mais austeras subindo o teto para financiamento de imóveis usados e encerrando linhas de créditos mais baratas, deixou de se tornar a instituição financeira com os menores juros do mercado. A disponibilização de crédito tornou-se mais rigorosa, com a diminuição de prazo, prestações mais altas e um estudo maior da capacidade de endividamento do consumidor.

No município de Joinville também houve consequência da crise imobiliária, com uma paralização das vendas nos anos de 2015 e 2016 em todas as regiões da cidade. Consequência, também, da perda de capacidade financeira da Classe “C” e o maior rigor na aquisição de crédito para este perfil.

Diante disso, apesar da esperança dos consumidores em adquirir sua casa própria por meio de financiamento habitacional quando o mercado estava aquecido, com a crise alastrada, já em poucos anos de êxito dos programas habitacionais, ocasionou a ruptura dos contratos, que, como consequência, ainda estavam no início do financiamento. E quando se está no início do contrato a prerrogativa de barganha em negociações diminui.

As notícias revelaram que nesse período houve muitas pessoas que perderam seus imóveis financiados, aumentando, assim, o número de imóveis disponibilizados nos leilões extrajudiciais. Mas ao mesmo tempo, não houve muita procura por estes bens, ficando, então com os bancos.

Destaca-se que o imóvel como patrimônio imobilizado da instituição financeira não é interessante, pois existem custos de manutenção e tributos, além de que não é seu foco, já que trabalham com a concessão de créditos e não de imóveis.

Assim, há informação de que os bancos tentam negociar o pagamento das prestações atrasadas, oferecendo novos empréstimos e



pausas nas prestações. Porém, a negociação fica mais difícil quando é iniciado o processo de execução.

Como consequência, o mercado ficou saturado de ofertas, mas sem compradores. E os bancos ganharam acervo imobiliário, diante da ausência de procura pelos leilões.

Já os créditos mediante garantia de imóvel também são recentes, havendo um crescimento a partir de 2007. Avulta-se que na crise financeira a partir do ano de 2014 viu seu número aumentar, em razão dos endividados, que se tornaram o principal público tomador do empréstimo.

Avulta-se que o risco de perder o imóvel no *home equity* é igual ao do financiamento imobiliário, assim é preciso ser mais regrado financeiramente, justamente por estar se revelando uma alternativa bastante procurada para se livrar de outros empréstimos mais custosos.

E nessa modalidade, quando há o inadimplimento, o sistema é o mesmo de cobrança e alienação. Mas afirmaram os especialistas que o banco também negocia a dívida antes de levar ao procedimento extrajudicial, que somente vai adiante quando frustradas todas as negociações.

Atualmente, no ano de 2018, há indícios de uma recuperação na economia, com a diminuição de juros, melhora nas condições de disponibilização de crédito, havendo uma maior oferta de financiamentos imobiliários.

O número de inadimplentes em financiamentos imobiliários também está reduzindo em comparação com o ano de 2017 e o mercado imobiliário opera em condições mais prósperas.

Em Joinville, no mercado imobiliário, há boas expectativas, mas ainda assim apresenta uma baixa na quantidade de unidades oferecidas à venda em comparação com 2017. O crescimento se viu apenas quando comparado o início do ano de 2018 com agosto do mesmo ano.

Destaca-se, ainda, que os bancos privados estão ganhando mercado, tendo seu melhor desempenho no início do ano de 2018. A concorrência aumentou no período após crise e mesmo com o anúncio de baixa de juros pela caixa, a concorrência ficará mais acirrada, pois não foram somente as taxas baixas, mas também o investimento em tecnologia.

Todavia, apesar da melhora na economia, os dados de endividamento do consumidor ainda são altos, com aproximadamente 60% de endividados no país e destes quase 10% afirmaram não ter condições de pagar suas dívidas.

A maior causa de dívida é cartão de crédito, que alcança 77,4% dos devedores. O financiamento de imóveis é de 9,6%, mas este percentual

de endividamento com financiamento imobiliário sobe se comparar famílias com renda superior a 10 salários mínimos, chegando a quase 19%.

Assim, revelaram-se duas consequências da alienação fiduciária de imóvel: houve o fomento da economia com a propagação de financiamentos imobiliários, mas na crise, por seu rápido e eficaz procedimento de cobrança e leilão, saturou o mercado imobiliário com muita oferta e pouca procura; ao passo que, também na crise, os outros endividados alavancaram a modalidade de empréstimo com garantia imobiliária, para concentrar e se livrar de suas dívidas mais custosas.

Ou seja, em tempos de economia forte, a alienação fiduciária propicia um aumento de financiamentos imobiliários, mas na crise, apesar da queda pela procura de financiamentos, ela propicia, em outra vertente, que os endividados ofereçam seu imóvel para quitar suas dívidas. É uma modalidade de garantia, portanto, muito relevante para o país.

Assim, nesse panorama apresentado acerca das consequências dos contratos de crédito celebrados com garantia de alienação fiduciária, fica a relevância deste instituto, que fomenta o mercado de financiamento imobiliário e ao mesmo tempo propicia crédito mais barato para outras finalidades, que em tempos de crise, prestou-se aos endividados.

E as consequências do inadimplemento desses contratos é a perda do imóvel. Esta perda do imóvel, seja num financiamento imobiliário ou no empréstimo com a garantia imobiliária, é muito desgastante.

As famílias que não conseguem mais pagar os empréstimos concedidos, nem negociar a dívida com o credor, se sujeitam a um procedimento extrajudicial célere que consolida a propriedade do imóvel ao credor e autoriza os leilões para a venda como quitação do contrato.

Mas mesmo sendo um procedimento extrajudicial, é possível que sejam judicializadas algumas situações, na busca de tentar continuar na posse, mesmo na inadimplência, justamente pelo valor emocional que se dá ao imóvel.

Todavia, quem ingressar com uma demanda judicial vai encontrar um judiciário abarrotado de processos, com mais de 80 milhões no ano de 2018, que precisaria de quase três anos para encerrá-los, isto na hipótese de não ajuizamento de demandas novas.

E se demandar na justiça estadual, que possui quase 80% deste acervo de processos, vai se deparar com uma demora de quase quatro anos para o julgamento.

Esse tempo para a baixa definitiva do processo influencia em muito na escolha do Poder Judiciário para solucionar conflitos. Uma vez que a demora é uma das principais reclamações da população.

Mas a demora não a única, pois menos de 50% das pessoas confiam na justiça, em termos de eficiência, resposta, imparcialidade, honestidade e acesso, que vem caindo a cada ano. Sendo que este índice é menor ainda se considerar apenas a percepção da população da justiça (forma de prestação do serviço), que nos últimos dados foi de 30%.

Porém, apesar disso, é alto o índice de comportamento, ou seja, o percentual de pessoas que ingressariam com uma demanda na justiça, ficando em quase 90%. Sendo que as demandas que mais aguçam a vontade de judicializar são exatamente as de consumo, com mais de 90%.

Entretanto, o índice de confiança no cartório extrajudicial é alto, pois em pesquisa realizada em 2015 foi considerado a instituição mais confiável do Brasil, o que é relevante, tendo em vista que o procedimento extrajudicial da alienação fiduciária de imóvel é realizado perante eles.

Em outro vértice, a discussão nos tribunais acerca da alienação fiduciária de imóvel é grande, pois na pesquisa apresentada, somente o TJSC, que não processa demandas contra a Caixa, registrou 1.539 decisões; maior ainda são os números do TJSP com 33.364 decisões; já no TRF4, que concentra as causas contra a empresa pública no sul do país, foram encontrados 7.342 julgados; e o número é grande também no STJ, com 1.925.

Ressalta-se que o número tramitando nos tribunais brasileiros revela discussões sobre imóveis (residências familiares), todas alicerçadas na esperança de permanecer com a posse de seu bem tão importante. E a relevância disto, pode ser observada no alto déficit habitacional do país (quase 8 milhões).

Logicamente que o número ficaria, assim, muito abaixo das demandas por bens de consumo mais acessíveis ao público em geral, como no caso dos aparelhos celulares, que a quantidade ultrapassa o número de habitantes.

E ainda é preciso considerar que o índice de recorribilidade no Brasil é baixo, cerca de 11%. O que significa que a grande maioria dos processos termina mesmo no primeiro grau de jurisdição.

E é por isto que se fez um recorte metodológico para análise da prática perante o estudo proposto, pesquisando os dados de procedimentos extrajudiciais no 1º registro de imóveis de Joinville e a experiência e os dados da 1ª vara de direito bancário, também de Joinville.

Quanto aos dados do cartório, foi feito um levantamento no primeiro semestre de 2018 sobre o tipo de contrato, sendo a maioria de financiamentos habitacionais, dos 345 (trezentos e quarenta e cinco) apenas 12 (doze) foram de empréstimos de outra natureza. Já na unidade

jurisdicional examinada, 53% diziam respeito a empréstimo com garantia imobiliária e 47 (quarenta e sete) de financiamento imobiliário.

O 1º registro de imóveis, no período pesquisado de 2010 a 2018, divulgou 3.265 (três mil, duzentos e sessenta e cinco) procedimentos de cobrança extrajudicial, ao passo que na 1ª vara de direito Bancário foram ajuizadas 57 (cinquenta e sete) demandas de consumidores.

O aumento dos procedimentos extrajudiciais nos anos é significativo, pois no em 2010 foram apenas 29 (vinte e nove), enquanto que o ano de 2017 terminou com 804 (oitocentos e quatro), com queda apenas em 2014, mas um aumento significativo em 2015 e nos próximos anos consecutivos. E o ano de 2018, com dados até outubro, já alcançava a marca de 693 (seiscentos e noventa e três), que a titular do cartório acredita que vai ultrapassar 2017 até o fim do ano, mesmo em pleno período de recuperação da economia.

Já o número de demandas judicializadas também foi crescente, tendo seu maior número ajuizados em 2018, com 13 (treze) processos, em contraste com 2012, com 4 (quatro) ações. Apenas interrompeu o aumento anual o ano de 2015.

Quanto às averbações de consolidação da propriedade no cartório, apresentou-se um total de 220 (duzentos e vinte) no mesmo período. Os números são mais baixos, o que reflete que na prática os devedores quando intimados pagam a dívida, restabelecendo o contrato.

Pode-se observar um crescimento das averbações da consolidação da propriedade também durante os anos, com seu ápice em 2017, com 55 (cinquenta e cinco) averbações, em contraste com apenas 6 (seis) em 2011.

Isso comprova que a negociação com as instituições financeiras resta proveitosa na maioria das vezes, sendo que todos os pagamentos foram realizados diretamente com os credores, ao contrário do que a lei determina ser perante o cartório, entretanto não comprometeu o instituto.

E em termos de quantidade, a averbação da consolidação da propriedade coaduna mais com ações judiciais, sendo próximos os números, ainda mais se considerar que a unidade jurisdicional avaliada não comporta ações contra a Caixa Econômica Federal.

E ainda mais pelo fato de que 89% das ações examinadas foram ajuizadas após ter sido averbada a consolidação da propriedade, revelando uma tendência de judicialização importante, pois apenas na iminência dos leilões os devedores buscam a justiça.

Ademais, segundo dados do cartório, o número de suspensões dos procedimentos foi apenas de 5 (cinco), enquanto que os cancelamentos da consolidação foram apenas 6 (seis). Ou seja, em termos de processos

judicializados, não há comprometimento significativo para evitar a perda dos imóveis, já que de 220 consolidações de propriedade no período, apenas 6 (seis) foram canceladas, que representa 2,72%.

Nas demandas judiciais analisadas, essa também é a constatação, uma vez que de todas as ações estudadas, chegou-se a um percentual de apenas 30% de deferimento de tutelas antecipadas ou liminares. Sendo que no ano de 2018, após a vigência da Lei n. 13.465/17, não houve a concessão de nenhuma medida suspensiva dos procedimentos extrajudiciais. O que coaduna com o cartório de registros de imóveis, que também não houve suspensão neste ano.

Das sentenças, a probabilidade de êxito também é baixa, ainda mais se considerar a o pedido principal de manutenção na posse e anulação dos procedimentos, dos 27 (vinte e sete) processos julgados até então, apenas 3 (três) resultaram na anulação do procedimento (11,1%).

Por fim, quanto às audiências, das 5 (cinco) que foram realizadas na 1ª vara de direito bancário de Joinville, geraram acordo em 3 (três), mas apenas em uma saiu acordo no próprio evento, ainda que homologado posteriormente. Dentre outros fatores que serão expostos mais adiante, contribuiu em muito o fato de que não havia sido realizada a averbação da consolidação da propriedade.

Assim, abaixo serão especificados os dados em síntese esquematizados.

#### 4.1.1.1 Dados Gerais Esquematizados

- i. A alienação fiduciária de coisa imóvel propicia a realização de duas importantes concessões de crédito: financiamento imobiliário e *home equity*, que possuem os juros mais baixos do mercado e prazos mais longos.
- ii. Nos períodos de economia forte, sobressaem os contratos de financiamento, ao passo que na crise, há um aumento do *home equity*, contratado pelos endividados.
- iii. A crise econômica causou uma queda nos financiamentos e aumento de rupturas contratuais, principalmente já no início das prestações, afetando todo o ramo imobiliário, inclusive o da construção civil.
- iv. Há um grande número de endividados no país e um incentivo para que sejam quitadas as dívidas com a oferta do imóvel com garantia.
- v. A recuperação econômica representou um aumento na competitividade da Caixa Econômica com as instituições

- financeiras privadas, o que aumenta as demandas de competência da Justiça Estadual.
- vi. Não é interessante para a instituição financeira ficar com o imóvel, já que sua atividade é a concessão de crédito.
  - vii. Caso o consumidor pretenda ingressar na Justiça, vai encontrar um Poder Judiciário abarrotado de processos, que demora na solução dos casos.
  - viii. O Poder Judiciário tem menos de 50% confiança da população, havendo apenas 30% de pessoas que apreciam da sua prestação de serviço.
  - ix. Todavia, o Poder judiciário ainda é o principal meio pelo qual as pessoas pretendem resolver suas demandas, com o percentual de comportamento de quase 90%, sendo deste mais de 90% em demandas de relações de consumo.
  - x. Perante a população, a reputação dos cartórios extrajudiciais é alta, sendo a instituição escolhida pelos brasileiros como mais confiável.
  - xi. Há significativa discussão acerca da alienação fiduciária de coisa imóvel nos tribunais brasileiros, considerando o número baixo de recorribilidade no país e a peculiaridade do contrato que traz um imóvel como garantia, fruto de déficit elevado no país.

#### 4.1.1.2 Dados Específicos Esquematizados

- i. Há um crescente número de procedimentos extrajudiciais e de demandas judiciais relativos à alienação fiduciária de imóvel.
- ii. No âmbito do cartório há um predomínio de demandas habitacionais, enquanto na 1ª vara de direito bancário um equilíbrio, refletindo a diversidade de ações da justiça estadual.
- iii. A quantidade de averbações da consolidação da propriedade e de ações judiciais é baixa comparada com a quantidade de procedimentos extrajudiciais iniciados, o que revela que as pessoas estão em regra purgando a mora.
- iv. Foi verificado um crescimento nas averbações de consolidação da propriedade, que leva junto o aumento das ações judiciais.
- v. A grande maioria das ações judiciais é aforada após a averbação da consolidação da propriedade.

- vi. É muito baixo o número de suspensões ou cancelamento das averbações da consolidação da propriedade no cartório.
- vii. É baixo, também, o deferimento de tutelas antecipadas ou liminares na justiça, sendo que após a vigência da Lei n. 13.465/17, nenhuma concessão desta espécie foi realizada na 1ª vara de direito bancário de Joinville.
- viii. É ínfimo o número de sentenças que anulam o procedimento extrajudicial, que poderiam manter os devedores na posse e restabelecer o contrato.
- ix. A única audiência que teve acordo elaborado no ato, ainda que posteriormente homologado, foi numa ação ajuizada antes da consolidação da propriedade.

#### **4.1.2 Síntese Teórica e o que se Proclama na Prática**

A síntese a seguir apresentada representa a reflexão acerca do estudo sobre a alienação fiduciária de coisa imóvel e do acesso à justiça, cada qual disposta em itens próprios e com apresentação esquematizada ao final, para melhor compreensão.

##### **4.1.2.1 Síntese a Respeito da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel**

A introdução no país da alienação fiduciária de coisa imóvel se deu com o advento da Lei n. 9.514/97, que discorreu sobre esta garantia e seu procedimento extrajudicial de cobrança e alienação do bem.

A motivação para a criação é atrelada ao fracasso da hipoteca (primeira garantia de base para os financiamentos habitacionais), na capacidade de dar segurança ao mercado imobiliário, que num período de crise foi ineficaz de dar o retorno do crédito inadimplido ao credor.

Além das próprias limitações da garantia hipotecária, como a ineficiência em garantir o crédito nos casos das execuções concursais, o alto número de ações judiciais envolvendo seus contratos e a lentidão das execuções judiciais, tornando as demandas infundáveis.

E esse panorama ocasionou a diminuição de financiamentos imobiliários, pela insegurança jurídica e ineficiência da garantia hipotecária, que somente retornou a ser aquecido após a criação da alienação fiduciária de coisa imóvel e sua adoção nestes contratos de financiamentos.

Além de ser usado no sistema já existente, o SFH, também foi criado outro sistema, o SFI, com menor regulamentação. Bem como,

fomentou todo o mercado imobiliário e o de garantia para empréstimos de outras finalidades.

Como consequência, propiciou um aumento na disponibilização de crédito, reativou o mercado imobiliário e deu maior segurança ao credor, gerando condições mais acessíveis aos financiamentos e empréstimos, ajudando no fortalecimento da economia e no sistema como um todo.

A estudada garantia propiciou essas condições em razão de sua concepção, a qual representa a transferência (alienação) ao credor (fiduciário) da propriedade do imóvel até que a dívida seja paga (caráter resolúvel), ficando o devedor (fiduciante) apenas com a posse direta do bem até o prazo de adimplemento contratual.

E sua configuração depende da averbação na matrícula do imóvel, momento pelo qual se dá a divisão da posse em direta e indireta aos contratantes. O cartório de registro de imóveis é peça chave para a consecução da garantia.

A propriedade alienada ao credor representa mais direitos ao credor em reaver seu crédito, diferentemente da hipoteca em que não havia esta transferência. O que protegeu o credor, inclusive, na insolvência do devedor. Ao passo que permitiu o mercado em geral disponibilizar menores juros e prazos mais longos de quitação, favorecendo o fiduciante.

Além de que propicia ao credor a segurança jurídica necessária que recuperará seu crédito em caso de inadimplência, em razão da solidez da garantia por imóvel, um bem dificilmente depreciável. E atende às necessidades do devedor, que poderá usar, gozar e usufruir diretamente do bem.

Nos contratos de financiamento imobiliário o dinheiro é emprestado para o fiduciante, que com este montante compra um imóvel e ao mesmo tempo o aliena para o credor fiduciário, que passa a ser o proprietário até o adimplemento.

A compreensão do objeto para a alienação fiduciária foi ampliada após alterações legislativas, ficando claro que pode ser utilizada além dos financiamentos imobiliários, bem como por qualquer pessoa, inclusive terceiros que não propriamente se beneficiam do crédito contratado.

Não foi somente o conceito da garantia, todavia, que propiciou todo esse avanço no mercado. Muito de sua credibilidade se dá pelo rápido e eficiente sistema de cobrança e consolidação da propriedade extrajudicialmente.

Nesse procedimento, a cobrança se dá por intermédio do cartório de registro de imóveis, que instaura a execução a pedido do credor,



quando configurada a inadimplência, para promover a notificação do devedor a quitar as parcelas vencidas no prazo de 15 (quinze) dias.

Essa notificação é a parte mais importante do procedimento, sendo vital para que não resulte nulidade futura, devendo ser realizada pessoalmente ao devedor.

E se o devedor efetuar o pagamento é purgada a mora e o contrato permanece vigente até o fim dos outros pagamentos.

Porém, caso esgotado o prazo para a liquidação, devidamente certificado, o credor pode requerer a averbação da consolidação da propriedade no cartório de imóvel, que significa que se encerra a posse justa do devedor, bem como a relação contratual, podendo requerer a retirada o devedor do imóvel.

Ressalta-se que caso se trate de financiamento imobiliário, há que se respeitar um prazo de 30 (trinta) dias após a ausência do pagamento, para que seja averbada a consolidação da propriedade.

E na situação em que o devedor reconhecer sua incapacidade de realizar o pagamento e consinta com sua saída do imóvel, lhe é resguardada a prerrogativa de dar eventual direito sobre o imóvel, o que dispensaria o restante do procedimento e representaria a quitação do contrato.

Mas se o devedor não usar desse direito de entrega amigável do imóvel para a quitação da dívida, o credor é autorizado após a averbação da consolidação da propriedade a promover os leilões oficiais para saldar a dívida.

Como o credor já é seu real proprietário, a este compete a contratação do leiloeiro, que procederá com o ato extrajudicialmente. No primeiro lance será considerado o valor da avaliação do imóvel e caso não seja exitoso, no segundo lance, após 15 (quinze) dias, será aceito o valor do saldo devedor (e demais encargos operacionais do procedimento).

Ademais, após alteração recente na lei, ao devedor é assegurado o direito de preferência nos leilões, que pode ser exercido com o pagamento do saldo devedor, não mais apenas as parcelas vencidas.

Caso haja êxito em algum leilão, o valor arrecadado que supere a dívida será devolvido ao fiduciante, que representará, inclusive, a satisfação de eventuais benfeitorias. Mas caso não seja exatamente o valor devido ou não seja suficiente, ou até mesmo não haja interessados, o contrato é extinto, ficando livre o credor de realizar novos leilões, bem como o devedor de cumprir com as obrigações contratuais. A única exceção que não libera o devedor do saldo devedor é no caso dos contratos de abertura de limite de crédito em conta corrente.

O momento pelo qual o credor, ou o arrematante do bem em leilão precisa acionar o Poder Judiciário e para a efetiva retirada do fiduciante da posse do imóvel, pela ação de reintegração (imissão) de posse, a qual possui como único requisito a averbação da consolidação da propriedade.

Assim, trata-se de um sistema rápido e sem interferência direta do Poder Judiciário para a cobrança, satisfação do débito e alienação imobiliária.

E ao contrário do procedimento extrajudicial criado também para hipoteca, o da alienação fiduciária ganha mais respaldo justamente pela sua concepção de transferência da propriedade.

Contudo, na prática não se evita que a garantia ou seu procedimento sejam questionados judicialmente, o que se dá, geralmente sob as teses de proteção do direito à moradia e função social do contrato, inconstitucionalidade do procedimento extrajudicial, impenhorabilidade do bem de família, impossibilidade de capitalização de juros, juros abusivos, possibilidade de purga da mora após a consolidação da propriedade, nulidade na notificação e da necessidade de intimação sobre os leilões.

Contudo, essas teses não estão propiciando aos devedores a sua manutenção na posse ou restabelecimento da relação contratual, conforme experiência observada, doutrina e julgados consultados.

Quanto ao direito à moradia e a função social do contrato, observa-se que o direito à moradia é em sua compreensão não somente o direito à propriedade, mas um direito a que todos possam ter um lar para viver, que também é representado pelo reforço no mercado de financiamentos imobiliários geral, que propicia à coletividade o direito pretendido. E na função social do contrato, esta pode ser percebida também num contexto macro, que representa sua operacionalização adequada como um agente fomentador da economia, não apenas das partes envolvidas.

E sobre a inconstitucionalidade do procedimento extrajudicial, mesmo já havendo diversas decisões do sentido de consagrar o instituto como constitucional, que não desrespeita o princípio do devido processo legal, do contraditório e ampla defesa, o STF reconheceu recente a repercussão geral do tema.

Contudo, fez questão de ressaltar a diferença da garantia de alienação fiduciária da hipoteca e seus procedimentos de execução extrajudicial, pela natureza da garantia. Além de que negou efeito suspensivo pela insegurança jurídica que isto poderia causar ao mercado imobiliário. Assim, apesar da repercussão geral, a tendência é a de que a constitucionalidade seja reconhecida, pela natureza da garantia, pelos julgados já proferidos e pela doutrina estudada.

Já a tese de bem de família não se adequa especificamente ao instituto da alienação fiduciária, em que há transferência da propriedade e não representa penhora de fato. E, ainda, aos financiamentos imobiliários, já é consagrado pelo STJ, mesmo para a hipoteca, que é oponível a impenhorabilidade do bem.

Para a tese da capitalização de juros, a permissão já foi definida pelo STJ, desde que expressamente pactuada e após 31/03/2000, no caso dos contratos bancários. Além disso, para os financiamentos imobiliários, tanto o SFH, quanto o SFI constam com autorização legal nesse sentido.

E no que diz respeito à abusividade de juros, as taxas são na maioria das vezes reguladas e o sistema propicia a contratação das mais baixas taxas de juros no país, não gerando motivo para eventual reconhecimento de abuso. Ainda mais considerando que o STJ já fixou que, por representarem uma média, as taxas divulgadas pelo BACEN, que servem como parâmetro para as contratações, é aceitável uma faixa razoável na comparação da abusividade.

Já no que diz respeito ao procedimento e a possibilidade de se pagar as parcelas vencidas até o auto de arrematação, apesar do STJ já ter reconhecido esta possibilidade para convalidar o contrato, fruto da aplicação do procedimento previsto para a hipoteca, houve alteração legislativa no sentido de apenas autorizar este evento até a consolidação da propriedade, estipulando após isto apenas o direito de preferência do devedor em adquirir o imóvel nos leilões pelo preço do saldo devedor (não mais as parcelas vencidas).

Quanto à nulidade pretendida para impugnar notificação de mora, que é o ato principal no procedimento, para que seja reconhecido o vício, não bastam alegações genéricas, é preciso comprovar a nulidade contestando as certificações de agentes públicos que atuaram no procedimento, pois dotados de fé-pública. Assim, em regra, na prática não há a devida comprovação da irregularidade.

E a última tese mais corriqueira, reside no fato da reclamação de ausência de intimação do devedor para os leilões oficiais, uma tese construída e consagrada pelo STJ também adotando o procedimento extrajudicial da hipoteca. Mas após a alteração legislativa em 2017, a exigência da notificação foi devidamente regulada na lei 9.514/97. Assim, na prática, antes da alteração legislativa que regulou a notificação, era comum o reconhecimento da nulidade, mas a partir de então a prática revela que as intimações estão sendo feitas.

Por fim, é fundamental ressaltar que, mediante recente alteração legislativa, ficou consignado que para os financiamentos habitacionais apenas as nulidades quanto às notificações ensejam a anulação da

consolidação da propriedade, demais matérias, caso reconhecida a abusividade, serão convertidas em perdas e danos.

E esta alteração legislativa afastou por completo qualquer relação indireta que podia transparecer quanto ao procedimento extrajudicial da hipoteca, do Decreto-Lei 70/66, ficando livre das construções jurisprudenciais que interferiam no procedimento legal e davam ensejo às demandas judiciais.

Desse estudo apresentando, portando, colhem-se os seguintes dados em síntese esquematizados:

- i. A principal motivação para a instituição da garantia de alienação fiduciária de coisa imóvel foi a insegurança jurídica gerada pela hipoteca.
- ii. A alienação fiduciária de imóvel propiciou a melhor operacionalização do sistema de crédito imobiliário como um todo no país, dando maior segurança ao credor e melhores condições de empréstimo para os consumidores.
- iii. O motivo disso se deu pela transferência da propriedade imobiliária ao credor-fiduciário, em caráter resolúvel, em garantia do adimplemento do contrato.
- iv. O cartório de registro de imóveis é fundamental, uma vez que é dispensado o procedimento judicial para a cobrança e alienação do bem.
- v. E este procedimento é rápido e eficiente, atendendo aos anseios do mercado econômico.
- vi. A notificação para a purga da mora é o ato mais importante do procedimento extrajudicial.
- vii. Depois de notificado é resguardado ao devedor o direito de pagar apenas as parcelas vencidas (e demais encargos da operacionalização).
- viii. Caso não haja o pagamento será a averbada a consolidação da propriedade ao credor, o que impede a restauração contatual e retira a posse justa do devedor.
- ix. Em casos de financiamento imobiliário, o credor precisa esperar 30 (trinta) dias após certificado a ausência de pagamento, para poder averbar a consolidação da propriedade.
- x. É facultado ao devedor dar seu direito relativo ao imóvel e quitar o contrato, encerrando o procedimento extrajudicial.
- xi. Após a averbação da consolidação fiduciária, é autorizado ao credor promover dois leilões extrajudiciais para saldar o

- débito. O primeiro leilão tem como base o valor do imóvel e o segundo o valor da dívida.
- xii. Do valor arrecadado, caso ultrapasse o saldo devedor, o excedente será devolvido ao devedor, satisfazendo, inclusive eventuais benfeitorias, pelo próprio montante excedido.
  - xiii. Caso não haja lances, é extinta a obrigação e não é mais obrigado levar o bem a leilão, nem o devedor a pagar a obrigação contratual.
  - xiv. O único momento que o credor precisa acionar o Poder Judiciário é para retirar o devedor de fato do imóvel, que já lhe é permitido após a averbação da consolidação da propriedade, pela ação de reintegração (imissão) de posse.
  - xv. Apesar do procedimento de cobrança e alienação acontecer extrajudicialmente, demandas judiciais podem ser propostas no sentido de reconhecer alguma abusividade.
  - xvi. Contudo, em razão da forte proteção legal e da concepção do instituto, somada a alteração legislativa recente promovida pela Lei n. 13.465/17, restringiu bastante a discussão, não impedindo, em regra, a perda da posse do fiduciante inadimplente.

#### 4.1.2.2 Síntese a Respeito do Acesso à Justiça

O acesso à justiça estudado compreendeu a concepção acerca do instituto como um todo, frente à realidade contemporânea, no sentido de identificar o mais adequado meio para se solucionar uma controvérsia. E o contexto apresentado foi do Direito na pós-modernidade.

A pós-modernidade pode ser compreendida pela crítica ao modelo propagado pela modernidade. A modernidade, assim, compreendeu um período pós grandes revoluções burguesas do século XVIII, notadamente a Francesa, com seus ideais do iluminismo.

A modernidade foi desenvolvida pelo abandono das tradições antigas e superstições, para pautar sua estrutura baseada numa racionalidade, firme na lógica do protagonismo do pensamento como fonte da razão. Aumentou, assim, o número de cientistas e construiu a autoridade e a verdade sintetizadas na ciência, com seus métodos e técnicas, reducionistas do objeto estudado. As técnicas científicas propiciaram, assim, o desenvolvimento da industrialização.

Como resultado, a crítica que se fez foi no sentido de que desencadeou no século XX duas grandes guerras mundiais, que acabou

com o sonho do projeto da humanidade, ocasionando um sistema de opressão universal, constatado ainda pelo antagonismo de dois modelos econômicos, o capitalismo e o comunismo.

E, assim, a modernidade ao invés de propiciar melhora na condição das vidas das pessoas, como saúde, pacificação, liberdades de expressão, redução de diferenças sociais, liberdade, igualdade e fraternidade, trouxe mais problemas. O que fez crescer a descrença no valor absoluto da razão.

Diante dessa crise, foi construída a ideia de pós-modernidade, para explicar os efeitos da conjuntura da modernidade, pautada, portando, nas descrenças da verdade absoluta, do progresso e da finalidade histórica. Houve, assim, o reconhecimento de elementos complexos para o estudo da ciência, preferindo a ligação, a transdisciplinariedade à separação e fragmentação.

No Direito, as transformações sociais demandaram um repensar sobre os conceitos e verdades absolutas cunhados na modernidade. Pois foi construído no paradigma de Estado de resposta para soluções individualistas e por um procedimento mecanicista. A intenção do direito pós-moderno é de romper com o paradigma moderno, na redefinição de objetos, sujeitos, processos, possibilitando novas práticas de atuação para a solução dos conflitos.

A ordem não é mais a de liberdades absolutas individuais e nem da intervenção total do Estado, pois a lei se tornou desprestigiada e a resposta jurisdicional não traz mais as respostas esperadas. Ou seja, o direito representado na lei e no juiz como intérprete, fruto da racionalização e categorização moderna, ganha nova roupagem no sentido de se possibilitar a adoção de práticas que melhor resolvam o problema envolvido, reconhecendo a necessidade de mais leveza, ao mesmo tempo considerando a complexidade social.

E é fruto desse contexto que nasce a compreensão atual de acesso à justiça, como a condição para um acesso à ordem jurídica justa, que não significa que precisa resultar necessariamente da solução promovida pelo Poder Judiciário.

Essa compreensão serve justamente para recuperar a validade do sistema jurídico, uma vez que problemas de diversas espécies são levantados contra a racionalização do Direito no sistema judiciário, que não gera um tratamento igualitário e uniforme aos litigantes.

E nesse sistema, sob o viés da análise econômica do direito, critica-se, inclusive, o excesso de assistencialismo da justiça em determinadas demandas, que congestionam ainda mais o mecanismo com demandas individuais. Gerando, inclusive litigantes em excesso, atrapalhando as relevantes discussões sociais que podem ser resolvidas em ações

coletivas. Ou seja, o irrestrito acesso ao judiciário também traz consequências de ordem operacional e social, revelando-se num inautêntico acesso.

Com a perda de referência do Poder Judiciário, outros mecanismos de solução de conflitos começam a ganhar destaque, que representam, portanto, diante das complexidades sociais devidamente reconhecidas, uma forma adequada de acesso à justiça.

E na intenção de desenvolver uma adequada solução ao conflito, enaltece-se a autocomposição, a qual coloca como protagonistas as partes envolvidas, que decidirão, sem a imposição de um terceiro, a melhor solução ao caso, dentro das possibilidades que a lei permite.

Como forma de reconhecimento desta prática, o novo Código de Processo Civil percorreu extensivamente as práticas autocompositivas, dispondo ser necessária a disseminação dessa realização por todos os operantes do direito, bem como reservou a criação de centros especializados no Poder Judiciário para concentrar estas práticas e desenvolver seu aperfeiçoamento, com a qualificação de pessoal destacado para a atuação.

As formas mais conhecidas de autocomposição são a mediação e a conciliação e os estudos indicam que a pacificação social promovida por elas é mais efetiva, na medida em que de fato há uma construção material da solução, abandonando o formalismo da solução do juiz. E suas práticas são constantemente promovidas pelo CNJ, na busca a consagração desta atividade.

A mediação é a prática reconhecida como a que mais possibilita o real conhecimento do conflito, respeitando toda a complexidade e fatores do problema, adentrando inclusive no campo da psicanálise, na compreensão do desejo, revelando-se uma forma de prática transdisciplinar.

É indicada para os casos em que há um relacionamento subjetivo entre as partes. O terceiro atua como um agente restaurador do diálogo entre os envolvidos, para que cada um consiga compreender todos os fatores entrelaçados na questão e decidir, por eles mesmos, a melhor solução que atenda ambos os lados, sem que existam perdedores ou ganhadores, respeitando os indivíduos e sua dignidade para o exercício da autonomia da resolução do problema.

Já a conciliação, que pode também ser realizada em qualquer momento, inclusive antes do processo, é adequada ao conflito mais objetivo, em que não haja um relacionamento entre as partes. Em decorrências disto, o conciliador pode tomar atitudes mais ativas, desde

que neutras, para a solução da lide, mas que ainda assim será representada pela decisão das partes.

A lei apresenta os princípios que regem a mediação e a conciliação. Estes são fruto da preocupação para o desenvolvimento e propagação das técnicas, no sentido de assegurar a melhor solução ao problema destacado na relação.

Na conciliação, sua realização é condizente com o que a sociedade espera, pois não existem decisões eruditas, com jargões jurídicos, existe, assim, uma solução simples, objetiva e que atende as partes satisfatoriamente.

Diante disso, elencam-se em síntese esquematizados os seguintes dados teóricos acerca do acesso à justiça:

- i. Acesso à justiça no estudo da alienação fiduciária de imóvel representa encontrar o meio mais adequado para solucionar a controvérsia entre os contratantes.
- ii. A contextualização do estudo do acesso à justiça é representada por um direito na pós-modernidade.
- iii. A pós-modernidade é compreendida pela crítica do resultado das consequências do projeto desenvolvido na modernidade.
- iv. A modernidade foi cunhada na razão como autoridade e verdade do saber científico e propagou técnicas de redução e categorização dos objetos, fomento a industrialização e a mecanização dos sistemas.
- v. O resultado da modernidade, diante das guerras e restrição de liberdades do século XX, foi o de que seu projeto não foi capaz de solucionar os problemas da humanidade, propiciando novos enigmas e gerando a descrença no progresso e na razão como verdade.
- vi. A pós-modernidade representa a descrença na verdade absoluta, do progresso e da finalidade histórica. Reconheceu elementos complexos, propagando a ideia de transdisciplinariedade.
- vii. O Direito inserido na pós-modernidade questionou a autoridade da justiça, representado pelo Poder Judiciário, em um sistema mecânico, formalista e objetivo.
- viii. Desenvolveu-se no Direito um repensar de conceitos, objetos e paradigmas, a fim de construir uma forma mais adequada de solução aos problemas que ganham a compreensão complexa.



- ix. O acesso à justiça, inserido nesse contexto, é representado pelo um acesso à ordem jurídica justa, que não significa propriamente o acesso ao Poder Judiciário.
- x. Essa compreensão serve para recuperar a credibilidade de um sistema que não está se revelando capaz de trazer a solução aos problemas, seja pela própria visão formalista e objetiva, seja pelo excesso de demandas e de litigantes individuais, sem ir a fundo à complexidade das relações humanas e suas consequências sociais.
- xi. A autocomposição ganha destaque na possibilidade de dar protagonismo aos litigantes resolverem seus problemas, sem a imposição de um terceiro, tendo como resultado uma pacificação social material.
- xii. A mediação como forma compositiva é indicada para conflitos em que haja um relacionamento entre as partes, na busca do restabelecimento do diálogo e da complexidade da situação, para que as próprias partes encontrem a melhor solução sem que restem perdedores ou vencedores, enaltecendo a dignidade da autodeterminação.
- xiii. A conciliação, por sua vez, propicia a resolução de casos objetivos de forma mais rápida e sem formalismos jurídicos, com a atuação mais ativa de um terceiro, sem comprometer a solução autônoma das partes.

#### **4.1.3 A Conciliação como Solução ao Acesso à Justiça na Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel**

Diante da síntese extraída do estudo dos dados, gerais e práticos, e da teoria aplicada à alienação fiduciária de coisa imóvel e acesso à justiça, apresenta-se a solução ao problema objeto da pesquisa.

O instituto da alienação fiduciária de coisa imóvel é uma importante garantia para propiciar financiamentos e empréstimos imobiliários à população, com juros baixos e prazos longos. Garante, assim, um mecanismo eficaz de concretização de aquisição da moradia, sonho de muitos brasileiros, bem como difunde crédito barato para outros fins, ou para, em tempos de crise, concentrar as dívidas mais caras em um único empréstimo mais barato.

Com a transferência de propriedade ao credor e sua construção baseada na superação dos fracassos da hipoteca, por um procedimento de cobrança e alienação eficaz e célere, a garantia fiduciária de imóvel foi

bem aceita pelo mercado e externou uma melhora na condição de vida das famílias e da economia.

O funcionamento deste procedimento extrajudicial para cobrança da dívida pode ser bem observado na prática, tendo em vista que a maioria não resultou em consolidação da propriedade, o que revelou que os consumidores se esforçam para quitar seus débitos, bem como há margem para negociação.

Mas logicamente que em tempos de crise, com a diminuição de renda das famílias e a dificuldade de honrar com os pagamentos, uma sensação social desagradável foi sentida, tendo em vista que as pessoas temem perder seu imóvel, com muito esforço conquistado. E perder a posse de um imóvel financiado ou perder a posse de um imóvel dado em garantia o transtorno é o mesmo.

Nesse panorama, as instituições financeiras também não desejam ficar com o imóvel sem conseguir comercializá-lo no mercado imobiliário, que na crise fica saturado pelo excesso de bens e escassez de compradores.

Nesse sentido, Lipi (2016) destaca a ausência de interessados nos leilões que acarreta o não recebimento do dinheiro emprestado, mas um imóvel sem liquidez que não se conseguiu alienar, com altos custos de manutenção e venda, ao passo que o devedor perderá a posse do imóvel, mesmo já tendo desembolsado altas quantias do contrato, que não lhe serão retornadas.

E a experiência revelou um aumento dos procedimentos extrajudiciais durante os últimos anos, o que também desencadeou um acréscimo de averbações da consolidação da propriedade e como consequência um avanço de demandas judiciais, ainda que em bem menor número do que as execuções extrajudiciais.

Constatou-se, também, que a judicialização das demandas não é pretendida, pois sempre se remonta à sombra do fracasso da garantia hipotecária pela intervenção do judiciário, que favorecia aos devedores e prejudicava o mercado.

Mas, conforme leciona Timm (2009), não se pretende admitir que o mercado é um ambiente regulatório perfeito e não cabe ao Direito nada senão garantir seu cumprimento. Ao invés, quer a compreensão que ações individuais pretendendo revisões contratuais não resolvem o desequilíbrio das relações privadas, pois é preciso analisar a questão de um ponto mais complexo, de funcionamento do mercado como um todo, refletindo sobre o efeito econômico da decisão judicial.

Bem como, as demandas judiciais não são mais indicadas em razão de que o Poder Judiciário já se encontra lotado de processos, com

problemas de diversas ordens, estrutura e funcionamento. Muito por que foi construído em uma visão clássica fundamentada na racionalização moderna, com a resposta construída em um sistema mecânico de categorização de objetos e desconsideração das subjetividades do conflito.

Como resultado, a Justiça não vem conseguindo trazer a satisfação almejada pela população, o que reflete nos índices de confiança externados pelos usuários, que são muito baixos. Assim como é baixa a confiança da população nas instituições, fruto da consequência pós-moderna de relativização e desconstrução das verdades absolutas.

Assim, a Justiça em seu modelo tradicional enfrenta atualmente uma necessidade de adaptação aos problemas contemporâneos. E apesar da confiança baixa pela população, a clássica solução de conflitos por meio do Poder Judiciário ainda é a maneira mais adotada.

Acrescente-se isso às demandas de alienação fiduciária de imóvel, nas quais levam a ilusória esperança do devedor em se manter no imóvel, apesar das adversidades, que terá o resultado final a declaração de que deverá realmente sair do imóvel. Esta pessoa certamente, sem compreender a realidade da lei e do sistema rigoroso contra o inadimplente, externará a sua desconfiança no Poder Judiciário que não lhe garantiu seu “direito de moradia.”

E isso é o que acontece na prática, pois após a consolidação da propriedade não há muitas alternativas ao fiduciante que pretende continuar no imóvel senão quitar o saldo devedor do contrato até o leilão. Isso, também, diante das alterações legislativas de 2017 que esclareceram pontos obscuros de questões judicializadas e reforçaram o procedimento extrajudicial.

Assim, atualmente, caso não haja a devida comprovação de que existiu algum vício na notificação do devedor no procedimento extrajudicial, não se falará mais em permanência na posse, não adiantando judicializar o conflito.

E diante dessas constatações, a forma mais adequada de permitir um acesso à justiça ao devedor, que não conseguiu negociar com o banco na fase administrativa e nem após a notificação para purgar a mora, mas que tem a vontade de continuar no imóvel, pode ser mais bem representada em uma tentativa de conciliação institucionalizada, nos moldes da fundamentação para a ampliação desta prática pelo novo Código de Processo Civil.

A conciliação é condizente com a contextualização do problema e é um meio adequado de acesso à justiça, desenvolvido pela autocomposição, que considera os interesses de todos os envolvidos e,

apesar de menos burocrática, com resposta objetiva, sua realização se encontra condizente com a solução almejada pelas partes e pelo sistema como um todo, reduzindo discussões judiciais desnecessárias.

A conciliação pode ajudar a esclarecer os devedores que não confiaram nas negociações administrativas (que são exitosas na maioria das vezes), para identificar qual foi o problema pelo qual não se conseguiu continuar com o pagamento, compreendendo a realidade, e juntamente com a instituição financeira definir qual a melhor solução para o caso, inclusive sair do imóvel pacificamente.

Já que, às vezes, a única solução, infelizmente, é a saída do fiduciante do imóvel. Mas é preciso que esta decisão seja compreendida pelo interessado, que gera um resultado muito mais justificado materialmente do que o formalismo de uma decisão aplicando o rigor da lei.

Assim, a conciliação no procedimento de alienação fiduciária apresenta-se como uma solução adequada, para preservar o instituto e construir uma solução melhor compreendida pelo devedor, gerando uma pacificação material e reduzindo as demandas judiciais dispensáveis.

Além de que, considerando o baixo índice de consolidação da propriedade comparado com a quantidade de procedimentos extrajudiciais instaurados, os casos selecionados não comprometerão o instituto e nem inviabilizarão o procedimento.

Essa conciliação, contudo, precisa atender alguns requisitos para seu melhor funcionamento, os quais serão propostos a partir da experiência prática e compreensão teórica, no próximo e derradeiro tópico deste estudo de caso.

#### 4.2 UMA PROPOSTA DE COMO PROCEDER COM A CONCILIAÇÃO NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COISA IMÓVEL

A conciliação pretendida não pode ser representada no ato de apenas juntar as partes para tentar uma composição, é preciso que haja uma preparação sobre a matéria e sobre as possibilidades envolvidas no caso, conforme estudo desenvolvido.

O conciliador, como a lei indica, deverá atuar na condução das melhores alternativas às partes, deverá ser conhecedor da matéria e das consequências do instituto e de seu procedimento.

Deve-se ter em mente que em algum momento a comunicação não foi adequada, já que para chegar nessa necessidade de audiência conciliatória as negociações administrativas não deram certo.

Caso necessário, é fundamental reconstruir a confiança do devedor nas instituições, no serviço público e na justiça. Que muito se dará na atuação do conciliador e na forma como se direciona ao devedor, agindo com neutralidade e não desconsiderando cada argumento.

Assim, a informação e os esclarecimentos são fundamentais para que os princípios da conciliação sejam realmente assegurados e se propicie a solução pela compreensão das partes, principalmente do devedor que tem seu imóvel em jogo.

E, apesar da relação objetiva das partes, as técnicas de mediação podem ser bem-vindas, pois há uma relação subjetiva a ser reconhecida do devedor com seu imóvel. O conflito do desejo e de elementos extracontratuais carecem ser identificados e dialogados, trabalhando na reflexão da importância do bem, das condições financeiras e do papel do contrato e sua adimplência na concretização da moradia no sistema como um todo.

Não se trata apenas de um contrato, que se fique claro, trata-se de uma realização de vida, de uma história e de um futuro.

Além disso, coexiste com uma necessidade de fomentação de mercado, para não haver comprometimento no direito de outras pessoas terem acesso ao crédito barato para a construção de seus sonhos. O conflito precisa ser destacado, destarte, em uma visão macro, compreendida pelo devedor, assim como a contemporaneidade e o Direito exigem.

A questão das demandas judiciais também necessita, fundamentalmente, ser posta na construção da solução, pois o devedor precisa ser informado por um agente público (e não somente pela instituição financeira) das teses que não são eficazes para mantê-lo na posse, demonstrando a desnecessidade e a inocuidade da propositura judicial.

Ao passo que também deverão ser indicadas as possibilidades de nulidade quanto ao procedimento, no que tange ao vício da notificação extrajudicial, que demanda prova concreta, diante da fé-pública do serventuário que certificou o fato.

Assim, propiciará uma reflexão do devedor sobre sua motivação jurídica que o levaria ajuizar um processo. Mas deixando claro ao devedor que a sessão está lhe garantido também este acesso, respeitando sua autonomia e dignidade.

E, logicamente, tudo dentro dos limites legais de atuação, sem coação ou chantagens, já que o interessado precisa sempre estar esclarecido da inafastabilidade de acesso ao judiciário.

Destarte, o fim de acesso à justiça pela autocomposição, na situação posta em cena, atende ao estudo teórico desenvolvido e a experiência prática observada.

Além dessas considerações, há que se expor mais especificamente a seguir, a experiência prática observada, a questão do momento para a realização da sessão e o lugar mais propício para seu acontecimento.

#### **4.2.1 Experiências Conciliatórias na 1ª Vara de Direito Bancário**

Para ilustrar a efetividade da solução e da proposta encontrada, relevante é explicar sobre as audiências realizadas na 1ª vara de direito bancário de Joinville, que muito refletem a construção da proposta desenvolvida ao caso.

Cumprir observar que as audiências na unidade, independente da relação contratual, não são comuns, tendo em vista a especialidade da matéria e as questões estritamente de direito para análise.

Contudo, quando se presta a realizar, o índice de conciliação é muito significativo, a exemplo dos mutirões organizados pela vara, que no geral resultam em muitos acordos.<sup>19</sup>

A prática da unidade para marcar uma audiência leva em consideração o direito envolvido, a situação das partes e o momento do ajuizamento, bem como a vontade dos litigantes.

Além do mais, quando há dinheiro depositado, a possibilidade de negociação aumenta, havendo condição propícia para a designação do ato, uma vez que demonstra a vontade e a capacidade de efetuar o pagamento.

Todavia, evitam-se instituições financeiras com histórico negativo de conciliação no geral, em relação a todas as demandas da unidade, a não ser que elas manifestem vontade ou que a situação seja imperativa.

Bem como, após a designação da audiência, é de conhecimento das instituições financeiras que ali atuam que deverão levar representantes com poder decisório, para melhor aproveitamento da sessão.

Isso, também, pelo motivo de que a prática revelou que às vezes o escritório de advocacia que está cuidando do procedimento extrajudicial

---

<sup>19</sup> A respeito disso, ver: Poder Judiciário de Santa Catarina. **Capital e Joinville são destaques ao promover acordos que movimentam R\$ 16 milhões**. Sala de imprensa. Disponível em: <<https://portal.tjsc.jus.br/web/sala-de-imprensa/-/capital-e-joinville-sao-destaques-ao-promover-acordos-que-movimentaram-r-16-milhoes>>. Acesso em: 06 de nov. 2018.

não é o mesmo do processo judicial, podendo haver divergências de soluções.

Além de que é relevante esta preparação e conhecimento da situação prévia, pois quando participam advogados correspondentes, com prepostos sem poder de negociação, a consequência será a ausência de acordo e a perda de tempo das partes e da Justiça.

A condução da audiência na maioria das vezes é realizada pelo magistrado que faz questão de explicar toda a situação envolvida e as prerrogativas das partes e seus procuradores e a necessidade de busca consensual da lide.

Dá-se oportunidade para que as partes conversem e é estimulado ao devedor esclarecer toda a sua percepção da situação, seus anseios e finalidades com o processo.

Ademais, o magistrado conta com uma planilha que possibilita simular as parcelas de um eventual acordo, caso as partes tenham interesse, demonstrando o valor das parcelas e as condições de pagamento, ajustadas pelas partes.

Das audiências acompanhadas, destaca-se o êxito num processo pelo qual foi ajuizada antes da consolidação da propriedade, ou melhor, na iminência de ser averbada, conforme revelaram os procuradores da instituição financeira.

Na mencionada audiência se pode contar com toda preparação prévia acima exposta, e todas as técnicas narradas, inclusive com uso da planilha para a composição das parcelas da proposta oferecida.

A instituição financeira levou um preposto com poderes de negociação e advogados comprometidos com a solução consensual. E o procurador dos devedores também se mostrou comprometido com a renegociação da dívida.

Havia, também, depósito nos autos, para facilitar a negociação e o interesse das partes em continuar com os pagamentos, bem como a vontade das partes em permanecer com imóvel.

Como resultado, foi delineado um acordo já no termo de audiência, que apenas não foi homologado no ato, pois ainda era necessário ajustar umas condições administrativas da operacionalização. E quando satisfeitas, foi peticionado no processo requerendo a sua homologação, restando por finalizar a demanda.

Assim, da experiência observada, além das práticas já delineadas no início deste tópico que coadunaram com a prática realizada na 1ª vara de direito bancário de Joinville, destacaram-se, ainda: a preparação prévia para a audiência ressaltando a necessidade de prepostos com poder de negociação e de procuradores engajados com a solução consensual; e a

utilização de programas para simular as parcelas, caso a instituição financeira proponha a renegociação, facilitando ao devedor a visualização da composição.

#### **4.2.2 Momento da Conciliação**

O momento de negociação é questão chave para o melhor desenvolvimento da conciliação, já que as consequências da inadimplência pelo eficaz procedimento de consolidação da propriedade não deixam o devedor com muita barganha de negociação, a não ser quitar todo o saldo devedor após a consolidação.

E é o advento da consolidação da propriedade o momento mais importante para a possibilidade de se concretizar uma solução que não seja necessariamente o pagamento do saldo devedor.

Como a mora geralmente se dá no início do financiamento, os devedores não possuem poder de negociação diante da relação recente com o agente financeiro, o que gera um saldo devedor inalcançável ao devedor para se manter na posse.

Há que se ressaltar, inclusive, que as demandas judiciais na maioria das vezes são ajuizadas após a consolidação da propriedade, o que reflete, também, na sua improcedência. Pois como observado e estudado, após a averbação da consolidação da propriedade ao credor, a matéria que permite a alteração deste advento somente se fundamenta em eventual nulidade nas notificações.

Ou seja, o momento para a realização da conciliação, para um melhor êxito, se revela antes da averbação da consolidação da propriedade.

Destaca-se que os devedores de financiamento imobiliário, pela recente alteração legislativa tem garantido o direito de que somente seja averbada a consolidação depois de passados trinta dias da certificação de ausência da purga da mora. Este prazo é relevante no caso proposto, uma vez que a audiência conciliatória poderia ser realizada neste lapso legal.

Ademais, como número de ausência de pagamentos após a notificação é reduzido em comparação com o procedimento instaurado, não se compromete o andamento do procedimento, sendo mais viável na seleção dos casos, sem comprometimento do sistema.



### 4.2.3 Conciliação no Cartório de Registro de Imóveis

Apresentada a forma e o momento da conciliação, ao tópico que encerra o presente estudo de caso, cumpre discorrer acerca do mais adequado lugar para a realização da autocomposição.

Como visto, o momento ideal para se tentar um acordo é antes de averbada a consolidação da propriedade, sendo que esta averbação se dá em procedimento extrajudicial e é realizada no cartório de registro de imóveis competente.

E, como observado, as ações judiciais se concentram em momento posterior ao da mencionada averbação, ocasionando uma maior dificuldade na composição, caso se pretender que seja feita apenas em processos judiciais.

Assim, a instituição mais adequada para propiciar a conciliação entre as partes é o cartório de registro de imóveis.

Releva-se o fato de que em pesquisa citada no primeiro capítulo, os cartórios extrajudiciais possuem o reconhecimento da população como a instituição mais confiável dentre outras indicadas.

Não se trata de retirar o protagonismo do Poder Judiciário da conciliação, muito pelo contrário, tendo em vista a fiscalização e controle que existe sobre os cartórios, pode se desenvolver uma parceria de divulgação e de trabalho em conjunto, já que o órgão judiciário também atua na solução consensual pré-processual.

E como forma de fomentar esta prática, é pertinente conciliar Poder Judiciário e cartórios extrajudiciais, numa tentativa de se aproveitar também da estrutura existente nos CEJUSCS.

A conciliação pelos próprios cartórios, organizada junto com o Poder Judiciário, propicia a mudança do paradigma tradicional de justiça, representando uma nova postura de garantir o acesso à justiça por outras formas, antecipando-se, também, a futuras demandas, pela informação e compreensão das características próprias da garantia da alienação fiduciária de imóvel.

A respeito da intenção dos cartórios em realizar práticas consensuais, no ano de 2017 já discorria Luchete (2017) sobre consulta de um delegatário do Rio de Janeiro que tinha intenção de adotar estas práticas em seu cartório, obtendo decisão de um conselheiro de que a prática dependeria de regulamentação pelo CNJ, em que pese a lei não proibir tal atuação.

E na prática foi isso que aconteceu, pois foi publicado o Provimento n. 67 de 26 de março de 2018, pela corregedoria do CNJ, que

regulamentou os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro no Brasil.

O Provimento n. 67/18 fez relevantes considerações para adoção da prática consensual nos cartórios, tais como a incumbência do CNJ em “consolidar uma política pública e permanente de incentivo e aperfeiçoamento dos mecanismos consensuais de solução de litígios.” Bem como a “[...] efetividade da conciliação e da mediação como instrumentos de pacificação social, solução e prevenção de litígios.”

Destaca-se do Provimento n. 67/18 dentre outras disposições, que:

- Os procedimentos são facultativos;
- Sofrem fiscalização do juiz corregedor do CEJUSC;
- Precisam de profissionais formados nos cursos das escolas judiciais;
- Observarão os princípios e regras previstos em leis;
- É preciso estar assistido por advogado ou defensor público;
- Objeto: direitos disponíveis e os indisponíveis que admitam transação;
- Inicia-se mediante requerimento do interessado;
- A comunicação pode ser por qualquer meio idôneo;
- Os cartórios disponibilizarão ambientes nas suas dependências;
- Obtido o acordo será lavrado o termo e finalizado o procedimento; e
- Os cartórios poderão realizar sessões não remuneradas, para atender demandas de gratuidade, como contrapartida pela autorização do serviço, não inferior a 10% da média semestral das sessões realizadas;

Dessa forma, todas as regulações do provimento acima elencadas coadunam com a situação dos contratos com alienação fiduciária de coisa imóvel pretendido.

Contudo, à sessão pesa o fato de que é facultativo às partes e mediante requerimento do interessado.

Assim, sem alteração da legislação em vigor, este é o quadro que se apresenta para a conciliação no cartório.

Diante disso, há necessidade de promoção da realização desse serviço e das questões atinentes à garantia fiduciária, para propiciar que o devedor, ciente da sua condição, possa requerer a audiência no cartório extrajudicial, antes de eventual consolidação da propriedade.

Mas para desenvolver essa cultura, é necessária a participação de todos os agentes do direito, que engajados na melhor solução ao caso em

estudo, devem incentivar, divulgar e fomentar a prática, que já se encontra possível.

No âmbito do 1º registro de imóveis, a proposta foi bem aceita, tendo sido relatado na “Apresentação de Dados Estatísticos” (Anexo C), que, conforme a titular Bianca Castellar de Faria (2018, p. 4):

[...] a atuação do registro de imóveis vem sempre ao encontro das necessidades não só do mercado imobiliário, mas da sociedade de uma forma geral, tendo participação direta, inclusive com meios de conciliação previstos em lei.

Além disso, ao concluir suas considerações acerca da proposta do presente estudo de caso, assim se manifestou a registradora de imóveis da maior cidade do Estado de Santa Catarina:

Sendo assim, mesmo que a adesão à mediação e à conciliação seja, segundo o referido Provimento, facultativa, concluo a presente contribuição manifestando-me no sentido da viabilidade da relevância da mediação e conciliação extrajudicial referente às intimações de alienação fiduciária, em momento anterior à consolidação da propriedade, caso seja requerido por uma das partes, sendo que o 1º Registro de imóveis de Joinville tem sim interesse na prática, já que uma das principais atribuições do registro de imóveis é a da publicidade e da prevenção de litígio. (FARIA, 2018, p. 5).

Dessa forma, o estudo de caso demonstrou que a conciliação é pertinente ao aprimoramento do acesso à justiça nas demandas relacionadas à alienação fiduciária de imóvel, já mesmo com a legislação existente, uma vez que encontrado interesse e viabilidade na busca teórica e prática.

Contudo, para melhores resultados, não se desconsidera uma proposta de alteração à Lei n. 9.514/97, semelhante ao que foi consagrado pelo novo Código de Processo Civil, ao acrescentar sessão consensual no seu procedimento, mas sem que comprometa o já eficiente procedimento extrajudicial.

Para isso, sugere-se que o prazo reservado à averbação da consolidação da propriedade, após a certificação da ausência de purga da

mora, que é de 30 (trinta) dias nos casos de financiamento imobiliário (art. 26-A, §1º, da Lei n. 9.514/97), seja fixado para todos os contratos com esta garantia, para que neste lapso temporal, possa ser institucionalizada uma audiência conciliatória no registro de imóveis competente.

Derradeiramente, na realidade atual, fica a missão de divulgar e fomentar a prática conciliatória no início do procedimento, por meio da necessária construção social pretendida, de pessoas alertadas dos riscos e cientes das suas obrigações e prerrogativas. O que, assim, faz ressaltar o presente estudo de caso, para um aprimoramento da justiça e da pacificação social.

## 5 CONCLUSÃO

Os contratos celebrados com alienação fiduciária de coisa imóvel e a problemática em torno dos conflitos gerados pela inadimplência, ante o procedimento extrajudicial de consolidação da propriedade e alienação do imóvel, representa importante campo para concentração do estudo do acesso à justiça em sua forma transdisciplinar.

A garantia imobiliária estudada importa a realização de duas importantes disponibilizações de crédito aos consumidores, uma para a aquisição da propriedade imobiliária, sendo a concretização material do direito à moradia, e outra para aquisição de crédito barato a outras realizações pessoais e alívio para quitação de distintas dívidas mais custosas, uma vez que possibilita juros baixos e prazos de pagamentos longos.

Com base nesse instrumento, identifica-se uma melhora na condição de vida das pessoas de modo geral, fomentando o mercado imobiliário e fazendo a economia prosperar, reconhecendo-se, assim, o não interesse pelo seu comprometimento ou extinção, mas sim um desejo de aprimoramento.

Este aprimoramento passa pelo seu estudo em período de crise financeira, que ocasiona as rupturas contratuais dos financiamentos imobiliários. E diante das inadimplências se revela o protagonismo do procedimento extrajudicial rápido e eficaz para a alienação do imóvel, gerando transtornos de todas as ordens, seja pelas famílias que perdem seus imóveis financiados, seja pelo excesso de imóveis vazios e desaquecimento do mercado imobiliário como um todo.

O aumento de endividados também preocupa, ao passo que crescem o número de contratos de empréstimo com a garantia imobiliária para que se paguem dívidas contraídas de outras fontes, dando a propriedade do seu imóvel em caráter de desespero, podendo aumentar a miserabilidade em caso de inadimplemento.

Ademais, as instituições financeiras não pretendem ficar com imóveis de difícil comercialização diante da falta de capacidade das famílias adquiri-los nos leilões. A sua atividade é comercialização de crédito, sendo que o imóvel gera custos indesejáveis.

Em tempos de recuperação econômica aumentam as propagandas para mais financiamentos, mais empréstimos, comercialização de imóveis e fomento da construção civil. No caso em questão estudado, foi observado um aumento da competitividade da Caixa Econômica com as demais instituições privadas, ampliando o mercado e buscando ainda mais consumidores.

E como os contratos com a garantia fiduciária são celebrados na maioria das vezes em longas prestações (mais de 30 anos para os financiamentos habitacionais) é inevitável consignar que poderá transcorrer num novo período de crise, ainda mais pela instabilidade econômica brasileira.

Nessa situação, o consumidor que não tem como quitar o contrato, encontra-se na real e efetiva situação de ter que sair do imóvel. A prática revelou que efetivamente a população sabe do risco que corre e realiza o pagamento depois de notificada para purgar a mora. Entretanto há quem prefira buscar refúgio na Justiça.

Todavia, caso o consumidor pretenda ingressar com uma ação judicial, vai esbarrar num órgão lotado de processos e que demora na prestação jurisdicional. Bem como, compreendido com baixa confiança da população, com menos de 30% das pessoas apreciando seu serviço. Situação que ainda não é capaz de afastar das pessoas a vontade de ingressar com novas demandas, refletido no alto o índice de procura para solução de problemas relacionados ao consumo.

E nos casos de alienação fiduciária de bem imóvel, há significativa discussão nos tribunais brasileiros, levando em conta o número baixo de recorribilidade no país e a particularidade da propriedade imobiliária, obra de déficit elevado no país.

Na prática constatou-se um crescente número de procedimentos extrajudiciais e de demandas judiciais relativos à alienação fiduciária de imóvel no decorrer dos anos, o que externa a preocupação com a necessidade de soluções adequadas a este público inadimplente e ao mercado como um todo.

Principalmente pelo motivo de que no âmbito do cartório extrajudicial estudado há um predomínio de demandas habitacionais, ficando relevante o tema do direto à moradia. Mas em outra vertente, na 1ª vara de direito bancário observou-se um equilíbrio, refletindo a diversidade de ações da justiça estadual, que demonstrou um crescimento, devido ao aumento da competitividade dos bancos privados na concessão desses créditos e na ampliação de demais empréstimos com a garantia fiduciária.

Pode-se identificar que a quantidade de averbações da consolidação da propriedade e de ações judiciais é baixa comparada com a quantidade de procedimentos extrajudiciais iniciados, o que desponta que as pessoas estão em regra purgando a mora, e restabelecendo a relação contratual.

Entretanto, foi verificado também um crescimento nas averbações de consolidação da propriedade, que desencadeou um aumento também

nas ações judiciais, tendo no ano de 2018 o maior índice de aforamento na unidade judiciária estudada.

E analisado todas as demandas ajuizadas por consumidores em relação ao conflito, verificou-se que a grande maioria foi aforada após a averbação da consolidação da propriedade, o que de certa forma comprometeu as decisões de manutenção na posse do devedor. Já que se demonstrou muito baixo o número de suspensões ou cancelamentos das ditas averbações no cartório e também de deferimentos de tutelas antecipadas ou liminares na justiça. Pesa também o fato de que após a vigência da Lei n. 13.465/17, com suas relevantes alterações ao procedimento extrajudicial, nenhuma concessão desta espécie foi realizada.

Além de que foi encontrado um insignificante número de sentenças que anularam o procedimento extrajudicial, não servindo ao propósito inicial dos devedores de se manter na posse do imóvel e restabelecer o contrato.

Diante desse panorama descrito, a teoria acerca da alienação fiduciária indicou que a principal motivação para sua adoção no Brasil foi a insegurança jurídica gerada pela hipoteca, nos financiamentos habitacionais. Sendo que a alienação fiduciária de imóvel propiciou a melhor operacionalização do sistema de crédito imobiliário como um todo no país, dando maior segurança ao credor e melhores condições de empréstimo para os consumidores.

O motivo dessa importante mudança no sistema de crédito imobiliário se deu pela concepção de transferência da propriedade imobiliária ao credor-fiduciário, em caráter resolúvel, em garantia do adimplemento do contrato, diferentemente da hipoteca que não confere esta transferência.

Nesse cenário de utilização do contrato de alienação fiduciária de imóvel, o cartório de registro de imóveis é peça fundamental, uma vez que nele é realizado todo o procedimento para a cobrança e alienação do bem, retirando do Poder Judiciário esta incumbência.

Ao passo que esse procedimento descrito é rápido e eficiente, atendendo aos anseios do mercado econômico, pois possibilita uma rápida tomada do crédito ao credor, não comprometendo o sistema e ajudando na disponibilização de juros baixos e prazos longos para os interessados em financiamentos.

Para que isso ocorra, a notificação para a purga da mora é o ato mais importante do procedimento extrajudicial, é o ato inicial representado pelo momento que cumpre ao devedor o direito de pagar apenas as parcelas vencidas (e demais encargos da operacionalização). É

o que representa uma das poucas formas pelas quais eventual vício reconhecido judicialmente pode restabelecer a relação contratual e manter o devedor na posse.

E se não houver o pagamento será averbada a consolidação da propriedade ao credor, o que impede a restauração contratual e retira a posse justa do devedor, bem como direito de pagar somente as parcelas vencidas, passando a ter que pagar o saldo devedor. Ou seja, se o devedor não possuía recursos para pagar as parcelas que estavam vencidas, provavelmente não terá para pagar o saldo contratual inteiro.

Tal consequência é tão significativa, que recente alteração legislativa de 2017 acrescentou nos casos de financiamentos imobiliários um prazo de trinta dias, após certificada a ausência de pagamento, poder averbar a consolidação da propriedade.

Após a averbação da consolidação fiduciária, caso o devedor não utilize da prerrogativa de conceder seu direito relativo ao imóvel e quitar o contrato, encerrando o procedimento extrajudicial, é autorizado ao credor promover dois leilões extrajudiciais para saldar o débito. O primeiro leilão tem como base o valor do imóvel e o segundo o valor da dívida.

E se positivo o resultado dos leilões, caso o valor arrecado ultrapassar o saldo devedor, o excedente será devolvido ao devedor, satisfazendo, inclusive eventuais benfeitorias, pelo próprio montante excedido. Mas se não houver lances é extinta a obrigação, não sendo mais obrigado o banco a levar o bem a leilão, nem o devedor a pagar a obrigação contratual.

E nesse procedimento todo, o único momento que o credor precisa acionar o Poder Judiciário é para retirar o devedor de fato do imóvel, que já lhe é permitido após a averbação da consolidação da propriedade, pela ação de reintegração (imissão) de posse. Quanto ao devedor, apesar do procedimento de cobrança e alienação acontecer extrajudicialmente, não lhe é retirada a prerrogativa de ajuizar demandas judiciais no sentido de que seja reconhecida alguma abusividade em qualquer fase do procedimento.

Contudo, em razão da forte proteção legal e da concepção do instituto, somados a alteração legislativa recente promovida pela Lei n. 13.465/17, que restringiu bastante a discussão judicial, força as teses aduzidas não serem capazes de restabelecer a relação contratual ou manter o devedor na posse.

Tendo sido observado que não basta a alegação de direito à moradia ou função social do contrato, uma vez que a ideia atual prolifera no fato de que o contexto do mercado e de todas as pessoas agraciadas



pelo sistema deve ser considerado, não privilegiando casos particulares em detrimento de um todo harmônico, sem que haja motivos graves e provas concretas de abusos.

A discussão a respeito da constitucionalidade indica que não comprometerá o procedimento extrajudicial, seja pelo histórico das decisões, pelas características do instituto e pelas consequências ao mercado imobiliário que está funcionando bem desta forma. E a questão ganhou maior reforço em razão das alterações promovidas pela Lei n. 13.465/17, que desvincularam o procedimento da alienação fiduciária do procedimento extrajudicial da hipoteca do Decreto-Lei 70/66, objeto de controvertidas decisões judiciais que afetavam aquele da Lei n. 9514/97.

E as reclamadas abusividades contratuais, como capitalização de juros e abusividade das taxas, que não encontram abrigo na jurisprudência, ficaram restritas, caso eventualmente reconhecidas, a indenização por perdas e danos, não ensejando a manutenção na posse do imóvel.

Assim, para tentar trazer uma solução harmônica aos envolvidos, o acesso à justiça no estudo da alienação fiduciária de imóvel representou encontrar o meio mais adequado para solucionar a controvérsia entre os contratantes, diante da concepção do instituto, seu procedimento extrajudicial, o fracasso das demandas judiciais e a intenção de aprimoramento do instituto.

E a contextualização do estudo do acesso à justiça é representada por um direito na pós-modernidade. Esta compreendida pela crítica ao resultado das consequências do projeto desenvolvido na modernidade. Uma vez que a modernidade foi cunhada na razão como autoridade, na verdade absoluta do saber científico, propagando técnicas de redução e categorização dos objetos, fomento da industrialização e a mecanização dos sistemas.

O resultado da modernidade foi sentido no século XX, com o desencadeamento de duas grandes guerras, restrições de liberdades, fragmentação de vidas e de sistemas. A modernidade não foi capaz de solucionar os problemas da humanidade, pelo contrário, agregou novos enigmas e gerou a descrença no progresso e na razão como verdade.

Diante disso, a pós-modernidade foi compreendida como a descrença na verdade absoluta, do progresso e da finalidade histórica. Reconhecendo elementos complexos nas relações sociais, propagando a ideia de transdisciplinariedade. E o Direito inserido na pós-modernidade questionou a autoridade da justiça, representado pelo Poder Judiciário, em um sistema mecânico, formalista e objetivo.

Desenvolveu-se no Direito, assim, um repensar de conceitos, objetos e paradigmas, a fim de construir uma forma mais adequada de solução aos problemas que ganharam a concepção complexa, além do formalismo e da objetividade da lei e das relações privadas.

O acesso à justiça inserido nesse contexto, por consequência, é mais bem compreendido como um acesso à ordem jurídica justa, que não significa propriamente o acesso ao Poder Judiciário. E esta compreensão serve para recuperar a credibilidade de um sistema que não está se revelando capaz de trazer a solução aos problemas, seja pela própria visão formalista e objetiva, seja pelo excesso de demandas e de litigantes individuais, sem ir a fundo à complexidade das relações humanas e suas consequências sociais.

Nessa levada, a autocomposição ganha destaque na possibilidade de dar protagonismo aos litigantes resolverem seus problemas, sem a imposição de um terceiro, tendo como resultado uma pacificação social material, abandonando a crença da Justiça como autoridade única para a paz social.

Ao passo que desafoga o Poder Judiciário, podendo deixá-lo mais eficiente nas demandas em que sua participação é obrigatória, ocasionando um aprimoramento da justiça como um todo. Bem como, recupera a credibilidade do órgão, pois adotando a atual política do CNJ, passa a ser também um agente de promoção da solução consensual, incentivando as práticas e qualificando pessoal engajado na causa.

E dentro das práticas autocompositivas encontra-se a mediação, que é indicada para conflitos em que haja um relacionamento entre as partes, na busca do restabelecimento do diálogo e da complexidade da situação, para que as próprias partes encontrem a melhor solução sem que restem perdedores ou vencedores, enaltecendo a dignidade da autodeterminação, representando a ideia de transdisciplinariedade contemporânea.

Além da mediação, a conciliação representa outra importante prática ao acesso à justiça, uma vez que propicia a resolução de casos objetivos de forma mais rápida e sem formalismos jurídicos, com a atuação mais ativa de um terceiro, sem comprometer a solução autônoma das partes.

E diante de todo o estudo, a conciliação é a forma mais adequada de acesso à justiça ao devedor, que não conseguiu negociar com o banco na fase administrativa e nem após a notificação para purgar a mora, mas que tem a vontade de continuar no imóvel, pois sua realização se encontra condizente com a solução almejada pelas partes e pelo sistema como um todo, reduzindo discussões judiciais desnecessárias.

A conciliação pode amparar a elucidar os devedores que não acreditaram nas negociações administrativas, para identificar qual foi o motivo pelo qual não se conseguiu continuar com o pagamento. Ao passo que serve para o devedor conseguir compreender a realidade e juntamente com a instituição financeira definir qual a melhor solução para o caso, não desconsiderando, inclusive sair do imóvel amistosamente, gerando uma pacificação material num assunto que é complicado quando decidido judicialmente.

Além de que a prática não compromete o sistema de empréstimo, pois é baixo índice de consolidação da propriedade comparado com a quantidade de procedimentos extrajudiciais instaurados. Assim as sessões aconteceriam em casos selecionados, não afetando o instituto e nem inviabilizando o procedimento.

Contudo, não basta que se juntem as partes para a conciliação, pois, conforme a experiência prática e a teoria estudada, são necessários alguns requisitos para seu melhor funcionamento.

E atendendo aos princípios da conciliação, há necessidade, assim, de preparação sobre a matéria e sobre as possibilidades envolvidas no caso; o conciliador precisa ser conhecedor das consequências do instituto e de seu procedimento; a figura do agente público deve reconstruir a confiança do devedor nas instituições e na justiça; são interessantes os usos das técnicas de mediação, pois o conflito do desejo e a subjetividade podem estar na relação do devedor com o imóvel, pois não se trata de apenas um contrato, há uma realização de vida, uma história e um futuro em jogo; as informações devem ser amplamente discutidas e divulgadas, principalmente explicando a importância da garantia e de seu procedimento para outras pessoas e para o sistema; a questão das demandas judiciais também precisa ser trabalhada, no que concernem as teses que não são eficazes para manter o devedor na posse, mas de forma coerente, sem negar a ideia de acesso ao Judiciário; e, fundamentalmente, deixando claro que a sessão representa às partes um adequado acesso à justiça.

Além desses requisitos, a prática observada nas audiências conciliatórias realizadas na 1ª vara de direito bancário apontou, ainda, para a necessidade de prepostos com poder de negociação e de procuradores engajados com a solução consensual, bem como a utilização de programas para simular as parcelas, caso a instituição financeira proponha a renegociação, facilitando ao devedor a visualização da composição almejada.

Quanto ao momento de realização do ato, conclui-se, pela melhor eficácia em razão da teoria e da prática relativa ao procedimento

extrajudicial, que a sessão deva ocorrer antes da averbação da consolidação da propriedade. O que reforça a viabilidade, tendo em vista o não comprometimento do sistema, uma vez que a prática representa a minoria de casos que chegam nesse momento. A observação empírica também denotou um melhor aproveitamento na audiência judicial de processo aforado antes da mencionada averbação.

E quanto ao local, constatou-se a pertinência para que seja desenvolvido no âmbito dos cartórios de registro de imóveis, que concentram os procedimentos extrajudiciais e gozam de significativa respeitabilidade pública. Ao passo que recente provimento do CNJ autorizou a realização das sessões de mediação e conciliação nos cartórios extrajudiciais, no sentido de fomentar a intenção de propagar a política da autocomposição no aprimoramento da Justiça.

Contudo, a regulação da matéria atual somente permite que sejam realizadas sessões a requerimento dos interessados. E para que haja esta consciência dos envolvidos, é necessário o engajamento de todos os agentes do direito, que comprometidos com a melhor solução ao caso em estudo, devem incentivar, divulgar e fomentar a prática, que já se encontra possível. Havendo adesão, respeita ainda mais a dignidade de autodeterminação sem a necessidade de uma norma determinar.

Além do mais, perante o cartório pesquisado, houve manifestação expressa de consentimento com a realização das sessões conciliatórias, declarando-se viável e louvável, ainda que facultativas, sopesando a responsabilidade da serventia em também trabalhar na publicidade e prevenção do litígio.

Entretanto, não se desconsidera uma proposta de alteração à Lei n. 9.514/97, análoga ao que foi aplicado ao novo Código de Processo Civil, ao acrescentar sessão consensual no seu procedimento, desde que não comprometa o já eficiente procedimento extrajudicial, conforme estudado.

Nesse sentido, encontrou-se a possibilidade no lapso do prazo reservado à averbação da consolidação da propriedade, após a certificação da ausência de purga da mora, que é de 30 (trinta) dias nos casos de financiamento imobiliário. Sendo interessante que este prazo seja estendido para todos os contratos com esta garantia, para que, assim, neste decurso temporal, possa ser institucionalizada uma sessão conciliatória no registro de imóveis competente.

A solução encontrada, portanto, diante de todos os dados, experiência prática e teoria estudados, coaduna com a mais adequada compreensão de acesso à justiça perante o instituto da alienação fiduciária de coisa imóvel, cumprindo com a missão de aprimorar a justiça e buscar

a pacificação social materialmente desejada, respeitando a dignidade dos envolvidos e o sistema como um todo.



## REFERÊNCIAS

ABREU, Pedro Manoel. **Processo e Democracia**. 3. vol. São Paulo: Conceito Editorial, 2011.

ABREU, Pedro Manoel. **Jurisdição e processo: desafios políticos do sistema de justiça na cena contemporânea**. Florianópolis: Conceito Editorial, 2016.

AGÊNCIA BRASIL. **Caixa começa a cobrar juros menores para financiamento imobiliário**. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2018-09/caixa-comeca-cobrar-juros-menores-para-financiamento-imobiliario>>. Acesso em: 04. nov. 2018.

ANATEL. **Celulares pós-pagos crescem 13,16% em 12 meses**. Disponível em <<http://www.anatel.gov.br/dados/acessos-telefonia-movel>>. Acesso em: 05. Nov. 2018.

ANOREG-BR. Associação dos Notários e Registradores do Brasil. **Confiança dos brasileiros nos cartórios é destaque em pesquisa do Datafolha**. 22 de março de 2016. Disponível em: <[http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=26641:confianca-dos-brasileiros-nos-cartorios-e-destaque-em-pesquisa-do-datafolha&catid=19&Itemid=180](http://www.anoreg.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=26641:confianca-dos-brasileiros-nos-cartorios-e-destaque-em-pesquisa-do-datafolha&catid=19&Itemid=180)>. Acesso em: 05 nov. 2018.

ARAGÃO, José Maria. **Sistema financeiro da habitação: uma análise sociojurídica da gênese, desenvolvimento e crise do sistema**. 3. ed. Curitiba: Juruá, 2006.

BADIOU, Alain. **O século**. Trad. Carlos Felício da Silveira: Aparecida: Idéias & Letras, 2007.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. Resolução n. 3.932, de 16 de dezembro de 2010. **Altera e consolida as normas sobre direcionamento dos recursos captados em depósitos de poupança pelas entidades integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE)**. Disponível em: <<https://www.bcb.gov.br/pre/normativos/busca/downloadNormativo.asp?>

arquivo=/Lists/Normativos/Attachments/49494/Res\_3932\_v12\_P.pdf>. Acesso em: 13 nov. 2018.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **SGS – Sistema Gerenciador de Séries Temporais** – v2.1. Módulo Público. Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/sgspub/localizarseries/localizarSeries.do?met hod=prepararTelaLocalizarSeries>>. Acesso em:: 13 nov. 2018.

BARROSO, Luís Roberto. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional brasileiro: pós-modernidade, teoria crítica e pós-positivismo. In **Revista da EMERJ**, v.4, n.15, 2001. Disponível em: <[http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/revista15/revista15\\_11.pdf](http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista15/revista15_11.pdf)>. Acesso em:: 22 nov. 2017.

BAUMAN, Zygmunt. **Em busca da política**. Trad. Marcus Penchel. Rio de Janeiro: Zahar, 2000.

BITTAR, Eduardo C. B. **O direito na pós-modernidade**. São Paulo: Atlas, 2014.

BOAS, Bruno Villas; CONCEIÇÃO, Ana. **Déficit de moradias no país já chega a 7,7 milhões**. Valor Econômico. 03 de maio de 2018. Disponível em: <<https://www.valor.com.br/brasil/5498629/deficit-de-moradias-no-pais-ja-chega-77-milhoes>>. Acesso em:: 05 nov. 2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompila do.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompila do.htm)>. Acesso em:: 18 jul. 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto-Lei n. 70, de 21 de novembro de 1966**. Autoriza o funcionamento de associações de poupança e empréstimo, institui a cédula hipotecária e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto-Lei/Del0070-66.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0070-66.htm)>. Acesso em: 13 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras



providências. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4380.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm)>. Acesso em:: 16 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 4.595, de 31 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre a Política e as Instituições Monetárias, Bancárias e Creditícias, Cria o Conselho Monetário Nacional e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4595.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4595.htm)>. Acesso em:: 05 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990.** Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18009.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm)>. Acesso em: 13 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 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. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9514.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm)>. Acesso em:: 13 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 13 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 10.931, de 02 de agosto de 2004.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei no 911, de 1o de outubro de 1969, as Leis no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no 4.728, de 14 de julho de 1965, e no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm)>. Acesso em:: 13 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm)>. Acesso em:: 13 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos

concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)>. Acesso em:: 22 nov. 2017.

\_\_\_\_\_. **Medida provisória n. 1.963-17, de 30 de março de 2000.**

Dispõe sobre a administração dos recursos de caixa do Tesouro Nacional, consolida e atualiza a legislação pertinente ao assunto e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/mpv/Antigas/1963-17.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/Antigas/1963-17.htm)>. Acesso em:: 13 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Medida provisória n. 2.170-36, de 23 de agosto de 2001.**

Dispõe sobre a administração dos recursos de caixa do Tesouro Nacional, consolida e atualiza a legislação pertinente ao assunto e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/MPV/2170-36.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/MPV/2170-36.htm)>. Acesso em:: 13 nov. 2018.

BRESOLIN, Umberto Bara. **Execução extrajudicial imobiliária:** aspectos práticos. Col. Atlas de Processo Civil. Coord. Carlos Alberto Carmona. São Paulo: Atlas, 2013.

BRONZATI, Aline; BONATELLI, Circe. **Bancos privados superam caixa na concessão de financiamentos.** In: Estadão. Economia & Negócio. 18 de julho de 2018. Disponível em: <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,bancos-privados-superam-caixa-na-concessao-de-financiamentos,70002405595>>. Acesso em:: 05 nov. 2018.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do crédito imobiliário.** Disponível em: <[https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha\\_Credito\\_Imobiliario.pdf](https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf)>. Acesso em:: 15 nov. 2017.

CAMPILONGO, Celso Fernandes. **O direito na sociedade complexa.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

CAPPELLETTI, Mauro. GARTH, Bryant. **Acesso à justiça.** Trad. Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CARMELINE, Márcia. **O perigo de usar imóvel como garantia para financiamentos e empréstimos:** por que isso pode ser catastrófico para devedores das fintechs? Jota. Opinião & Análise. 03 de agosto de 2018. Disponível em: <<https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/o-perigo-de-usar-imovel-como-garantia-para-financiamentos-e-emprestimos-28072018>>. Acesso em:: 05 nov. 2018.

CBIC. **Direcionamento dos Recursos (usos e fontes) – Comparativo das instituições Públicas e Privadas.** Banco de Dados. SBPE. Informações sobre as operações de financiamento imobiliário com recursos do SBPE seguindo dados do Banco Central. 07 de novembro de 2018. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/financiamento-habitacional/sbpe>>. Acesso em:: 11 de nov. 2018a.

CBIC. **Financiamentos Habitacionais – Situação dos contratos.** Banco de Dados. SBPE. Informações sobre as operações de financiamento imobiliário com recursos do SBPE seguindo dados do Banco Central. 07 de novembro de 2018. Disponível em: <<http://www.cbicdados.com.br/menu/financiamento-habitacional/sbpe>>. Acesso em:: 11 de nov. 2018b.

**CBIC. Indicadores do mercado imobiliário nacional apresentam panorama e sinaliza potencial do setor.** 04 de maio de 2017.

Disponível em <<http://www.cbicdados.com.br/menu/home/indicadores-do-mercado-imobiliario-nacional-apresentam-panorama-e-sinaliza-potencial-do-setor>>. Acesso em: 13 nov. 2018c.

**CBIC. Indicadores Imobiliários Nacionais – Julho a Agosto/2018.** 29 de outubro de 2018. Indicadores Imobiliários Nacionais. Disponível em: <[http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/CBIC\\_COMPLETA\\_JUL\\_AG\\_18-vof.pdf](http://www.cbicdados.com.br/media/anexos/CBIC_COMPLETA_JUL_AG_18-vof.pdf)>. Acesso em: 11 de nov. de 2018d.

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

**CNC. Percentual de famílias com dívidas fica estável em outubro de 2018.** Pesquisa. Endividamento e Inadimplência do consumidor. 08 de novembro de 2018.

<[http://cnc.org.br/sites/default/files/arquivos/release\\_peic\\_outubro\\_2018.pdf](http://cnc.org.br/sites/default/files/arquivos/release_peic_outubro_2018.pdf)>. Acesso em: 11 de nov. 2018.

CNF. Confederação Nacional das Instituições Financeiras. **Bancos privados avançam no mercado de crédito imobiliário.** 02 de maio de 2018. Disponível em: <<http://www.cnf.org.br/noticia/-/blogs/bancos-privados-avancam-no-mercado-de-credito-imobiliario>>. Acesso em: Acesso em: 05 nov. 2018.

CNJ. Conselho Nacional de Justiça. **Conciliação e Mediação – Portal da Conciliação.** Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/programas-e-acoas/conciliacao-e-mediacao-portal-da-conciliacao>>. Acesso em: 17 nov. 2018a.

CNJ. Conselho Nacional de Justiça. **Núcleos ou Centros de Conciliação – Portal da Conciliação.** Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/programas-e-acoas/conciliacao-e-mediacao-portal-da-conciliacao/nucleos-de-conciliacao>>. Acesso em: 13 nov. 2018b.

CNJ. Conselho Nacional de Justiça. **Semana Nacional da Conciliação.** Disponível em: < <http://www.cnj.jus.br/programas-e-acoas/conciliacao-e-mediacao-portal-da-conciliacao/semana-nacional-de-conciliacao> >. Acesso em: 17 nov. 2018c.

CNJ. Conselho Nacional de Justiça. Resolução n. 125, de 29 de novembro de 2010. **Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências.** Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2579>>. Acesso em: 13 nov. 2018.

CNJ. Corregedoria. Provimento n. 67 de 26 de março de 2018. **Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil.** Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3415>>. Acesso em: 11 de nov. 2018.

COELHO, Luiz Fernando. **Saudade do futuro:** transmodernidade direito utopia. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2001.

COSTA. Valestan Milhomem da. **A alienação fiduciária no financiamento imobiliário.** Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2005.

DAL PONT, Lucia. **A função do registrador na alienação fiduciária de imóveis.** Campinas: Russell Editores, 2010.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis.** 4. Ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

DATT, Felipe. **Dinheiro garantido:** juros do crédito com garantia em imóvel estão ente os menores do mercado e os prazos chegam a 15 anos. ABECIPI. Felipe. 11 de fevereiro de 2016. Disponível em: <<https://www.abecip.org.br/imprensa/noticias/dinheiro-garantido>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil.** 19. ed. São Paulo: atlas, 2016.

ÉPOCA NEGÓCIOS. **Linha permite usar imóvel como garantia de empréstimos: pouco conhecido, ‘home equity’ oferece juros mais baixos e é a opção para quitar dívidas caras.** 10 de outubro de 2016. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Economia/noticia/2016/10/linha->

permite-usar-imovel-como-garantia-de-emprestimos.html>. Acesso em: 05 nov. 2018.

**G1 IMÓVEIS. O auge e a queda do mercado imobiliário em uma década:** Setor vive incerteza da economia, mas existe perspectivas de melhoras. Publicado em: 01/04/2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/2016/04/o-auge-e-queda-do-mercado-imobiliario-em-uma-decada.html>>. Acesso em: 22 nov. 2017.

GIDDENS, Anthony. **As consequências da modernidade**. Trad. Raul Kiker. São Paulo: Editora Unesp, 1991.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Função social do contrato:** análise da crise econômica. São Paulo: Saraiva, 2013.

HALL, Stuart. **A identidade cultural na pós-modernidade**. Trad. Tomaz Tadeu da Silva e Guacira Lopes Louro. 12. ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2015.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna:** uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. Trad. Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. 25. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2014.

HOBSBAWM, Eric John Ernest. **A era das revoluções:** 1789-1848. Trad. Maria Tereza Teixeira. 33. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2015.

\_\_\_\_\_. **A era dos extremos:** o breve século XX 1914-1991. Trad. Marcos Santarrita. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

HOTTOIS, Gilbert. **História da Filosofia:** da renascença à pós-modernidade. Trad. Maria Fernanda Oliveira. Col. Pensamento e Filosofia. Lisboa: Instituto Piaget, 2002.

IBGE. **Joinville**. Brasil, Santa Catarina. Panorama. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/joinville/panorama>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

ICJBRASIL. **Relatório com os dados da pesquisa Índice de Confiança na Justiça (ICJBrasil) referente ao 1º semestre de 2017**. Fundação Getúlio Vargas (FGV) – SP: 2017. Disponível em:

<[http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/19034/Relatorio-ICJBrasil\\_1\\_sem\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://bibliotecadigital.fgv.br/dspace/bitstream/handle/10438/19034/Relatorio-ICJBrasil_1_sem_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)>. Acesso em: 13 nov. 2018.

JUSTIÇA EM NÚMEROS. **Justiça em Números 2018**. Ano-base 2017. Conselho Nacional de Justiça - Brasília: CNJ, 2018. Disponível em: <<http://www.cnj.jus.br/files/conteudo/arquivo/2018/08/44b7368ec6f888b383f6c3de40c32167.pdf>>. Acesso em: 17 nov. 2017.

KUHN, Thomas Samuel. **A estrutura das revoluções científicas**. São Paulo: 5. ed. Editora Perspectiva S.A, 1998

LAPOPORTA, Taís. **Leilão de imóveis por preço baixo tem riscos; veja os direitos do devedor**: Falta de informações no edital é razão para atrasar ou até anular o negócio. Proprietário inadimplente pode pedir liminar para evitar despejo do imóvel. Publicado em 19/08/2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/2016/08/leilao-de-imoveis-por-preco-baixo-tem-riscos-veja-os-direitos-do-devedor.html>>. Acesso em: 22 nov. 2017.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Da Alienação Fiduciária em Garantia de Coisa Imóvel**. 4. ed. Curitiba: Juruá, 2011.

LIPI, Paula. **Garantia para quem? Breves comentários sobre a alienação de imóvel em garantia aos contratos de crédito**. 2016.

Disponível em:

<[http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI242706,61044-](http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI242706,61044-Garantia+para+quem+Breves+comentarios+sobre+a+alienacao+fiduciaria+de)

[Garantia+para+quem+Breves+comentarios+sobre+a+alienacao+fiduciaria+de](http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI242706,61044-Garantia+para+quem+Breves+comentarios+sobre+a+alienacao+fiduciaria+de)>. Acesso em: 08. jun. 2017.

LOETZ, Claudio. **Confira como está o perfil do mercado imobiliário de Joinville**. In: Anotícia: Economia: Perfil Imobiliário. 23/07/2016.

Disponível em:

<<http://anoticia.clicrbs.com.br/sc/economia/noticia/2016/07/confira-como-esta-o-perfil-do-mercado-imobiliario-de-joinville-6797053.html>>. Acesso em: 04 nov. 2018.

LUCHETE, Felipe. CNJ permite notários conciliadores, mas impede conciliação em cartórios. In: **Revista Consultor Jurídico**, 22 jun. 2017. Disponível em: <[https://www.conjur.com.br/2017-jun-22/cnj-aceita-](https://www.conjur.com.br/2017-jun-22/cnj-aceita)

notario-conciliador-barra-conciliacao-cartorios>. Acesso em: 22 nov. 2017.

LYOTARD, Jean-François. **O pós-moderno**. Trad. Ricardo Corrêa Barbosa. 3. ed. Rio de Janeiro: José Olympio Editora, 1988.

MARCELLINO JÚNIOR, Julio Cesar. **Análise econômica do acesso à justiça**: a tragédia dos custos e a questão do acesso inautêntico. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; e MITIDIERO, Daniel. **Novo código de processo civil comentado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015.

MATTOS, Fernando Pagani. **Acesso à justiça**: um princípio em busca de efetivação. Curitiba: Juruá, 2009.

MELO, André Luís Alves de. **República dos bacharéis no século XXI**: corporativismo, má gestão e excesso de justiça gratuita dificultam acesso aos direitos. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.

MENDONÇA, Rafael. **(Trans)modernidade e mediação de conflitos**: pensando paradigmas, devires e seus laços com um método de conflitos. Florianópolis: Habitus, 2006.

MORIN, Edgar (1921). **A cabeça bem-feita**: repensar a reforma, reformar o pensamento. Trad. Eloá Jacobina. 8. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

MOTA, Pedro Lula. **Crise do financiamento imobiliário e poupança bancária**. In Terraço Econômico. Publicado em 22/06/2015. Disponível em: <<http://terraoeconomico.com.br/crise-do-financiamento-imobiliario-e-poupanca-bancaria>>. Acesso em: 22 nov. 2017.

MEZZAROBBA, Orides; MONTEIRO, Cláudia Servilha. **Manual de metodologia da pesquisa no direito**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

OUTHWAITE; William; BOTTOMORE, Tom. **Dicionário do pensamento social do século XX**. Trad. Eduardo Francisco Alves e Alvaro Cabral. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1996.



PATRÍCIO, Miguel Carlos Teixeira. **Análise econômica da litigância**. Coimbra: Almedina, 2005.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática**. 11. ed. Florianópolis: Conceito Editorial; Millennium Editora, 2008.

PEREZ INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA. **Tendências para o último trimestre de 2018 na área de financiamento imobiliário**. 18 de outubro de 2018. Disponível em: <<https://blog.perezimoveis.com/tendencias-de-financiamento-imobiliario/>>. Acesso em: 04 nov. 2018.

PILATI, José Isaac. **Propriedade e função social na pós-modernidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2012.

\_\_\_\_\_. **Audiência pública na justiça do trabalho**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2015.

PORTAL BRASIL. **Financiamento Habitacional**. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2009/11/financiamento-habitacional>>. Acesso em: 15 nov. 2017.

PROFISSÃO REPÓRTER. **Leilões colocam à venda imóveis de quem não consegue pagar dívida**: a partir da 3ª parcela atrasada, banco pode retomar o imóvel financiado. No ano passado, o número de imóveis retomados subiu 80%. In: G1 Profissão Repórter. Publicado em 25/10/2017. Disponível em: <<http://g1.globo.com/profissao-reporter/noticia/2017/10/leiloes-colocam-venda-imoveis-de-quem-nao-consegue-pagar-divida.html>>. Acesso em: 22 nov. 2017.

RADAR IMOBILIÁRIO. **Exigências e crise afastam interessado em financiar imóvel**: Ainda assim, quem se candidatar ao crédito imobiliário deve avaliar tipos de financiamento e de amortizações para fazer bom negócio. In: Estadão: Economia & Negócios. Publicado em 20/06/2017. Disponível em: <<http://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/exigencias-e-crise-afastam-interessado-em-financiar-imovel/>>. Acesso em: 22 nov. 2017.

RESTIFFE NETO, Paulo; RESTIFFE, Pulo Sérgio. **Propriedade fiduciária imóvel**: nas modalidades de financiamento mercadológico e autofinanciamento consorcial e transmissão dos novos direitos fiduciários e seus reflexos na recuperação judicial ou falência (regime jurídico - questionamentos – jurisprudência). São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 2009.

RIBEIRO, Marcia Carla Pereira; GALESKI JUNIOR, Irineu. **Teoria geral dos contratos**: contratos empresariais e análise econômica. 2. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

RIBEIRO, Paulo de Tarso Ramos. **Direito e processo**: razão burocrática e acesso à justiça. São Paulo: Max Limonad, 2002.

RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos de crédito bancário**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013

RODRIGUES, Horácio Wanderlei; LAMY, Eduardo de Avelar. **Teoria geral do processo**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

RORTY, Richard. **A filosofia e o espelho da natureza**. Trad. Antônio Trânsito. Rio de Janeiro: Relume-Dumará, 1994.

SADDI, Jairo. Há função social no contrato bancário? In: TIMM, Luciano Benetti; MACHADO, Rafael Bicca. **Função social do direito**. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

SANTOS, Gilmara. **Momento é bom para financiamento imobiliário, mas é preciso pesquisar**. In Folha de São Paulo: Investimento. 16/09/2018. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/09/1981724-momento-e-bom-para-financiamento-imobiliario-mas-e-preciso-pesquisar.shtml>>. Acesso em: 04 nov. 2018.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 28. ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2007.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação**: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os

direitos de personalidade. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

STJ. Bem de Família. **Jurisprudência em Teses**. Ed. 44. Brasília, 28 de outubro de 2015. Disponível em:

<[http://www.stj.jus.br/internet\\_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%20em%20teses%2044%20-%20Bem%20de%20Fam%20ADlia.pdf](http://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%20em%20teses%2044%20-%20Bem%20de%20Fam%20ADlia.pdf)>. Acesso em: 13 nov. 2018.

TAKAR, Téo. **Empréstimo com juro de 1,5% é possível, mas tem de dar a casa como garantia**. Uol. Economia. Finanças pessoais. 18 de julho de 2018. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/financas-pessoais/noticias/redacao/2018/07/18/credito-com-garantia-de-imovel.htm>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

TERRA, Marcelo. **Alienação fiduciária de imóvel em garantia**: lei n. 9.514/97, primeiras linhas. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1998.

TIMM, Luciano Benetti. Direito, economia e a função social do contrato. In: TIMM, Luciano Benetti; MACHADO, Rafael Bicca. **Função social do direito**. São Paulo: Quartier Latin, 2009.

\_\_\_\_\_. **Direito contratual brasileiro**: críticas e alternativas ao solidarismo jurídico. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

TJSC. Resolução n. 03 de 01 de junho de 2005. **Disciplina competência de varas criadas pela Lei Complementar n. 224, de 10 de janeiro de 2002, nas comarcas que denomina, e dá outras providências**.

Disponível em:

<<http://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=882&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

TJSC. Resolução n. 35 de 20 de outubro de 2010 do TJSC. **Disciplina a competência e a instalação de varas criadas na comarca de Joinville pela Lei Complementar n. 426, de 16 de dezembro de 2008, e dá outras providências**. Disponível em:

<<http://busca.tjsc.jus.br/buscatextual/integra.do?cdSistema=1&cdDocumento=164543&cdCategoria=1&q=&frase=&excluir=&qualquer=&prox1=&prox2=&proxc=>>>. Acesso em: 05 nov. 2018.

TORRES, Jasson Ayres. **O acesso à justiça e soluções alternativas**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

TREVIZAN, Karina; LAPORTA, Taís. **Sem recursos, Caixa trava financiamentos e compradores podem perder imóvel**: Em setembro, Caixa aumentou para 50% o teto para financiar imóveis usados; quem iniciou o processo mas não assinou contrato até a data da mudança precisará dar entrada maior. In G1 Economia: Educação Financeira. Publicado em 04/11/2017. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/sem-recursos-caixa-trava-financiamentos-e-compradores-podem-perder-imovel.ghtml>>. Acesso em: 22 nov. 2017.

VETTORAZZO, Lucas. **Retomada de imóveis por dívida cresce durante crise**. In Folha Digital: Mercado. Publicado em 15/05/2017. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/05/1884053-retomada-de-imoveis-por-divida-cresce-durante-crise.shtml>>. Acesso em: 22 nov. 2017.

VEZZULLA, Juan Carlos. A mediação para uma análise da abordagem dos conflitos à luz dos direitos humanos, o acesso à justiça e o respeito à dignidade humana. In: SILVA, Luciana Aboim Machado Gonçalves da (Org). **Mediação de Conflitos**. São Paulo: Atlas, 2013, p. 63- 93.

WARAT, Luis Alberto. **A digna voz da majestade**: lingüística e argumentação jurídica, textos didáticos. Florianópolis: fundação Boiteux, 2009.

**ANEXOS**



**ANEXO A - E-mail requerendo cooperação e dados ao 1º registro de imóveis de Joinville**

18/11/2018

Gmail - RES: Dados Pesquisa Acadêmica – Mestrado Direito UFSC - TJSC



Rafael Dominoni &lt;dominoni.rafael@gmail.com&gt;

**RES: Dados Pesquisa Acadêmica – Mestrado Direito UFSC - TJSC**

2 mensagens

Marina - 1º Registro de Imóveis de Joinville <marina@1rjoinville.com.br>  
 Para: dominoni.rafael@gmail.com

24 de setembro de 2018 14:38

Prezado Dr. Rafael, boa tarde.

Em primeiro lugar, agradeço o seu contato e coloco-me à disposição para eventuais questionamentos remanescentes acerca do tema, embora o senhor, com certeza, tenha uma bagagem de conhecimento muito maior que a minha.

Ademais, vou providenciar o levantamento dos dados, conforme solicitado pelo senhor.

Após, entro em contato para que possamos agendar um horário para reunião sobre o tema, o que o senhor acha?

Atenciosamente,

Marina da Silva

www.1rjoinville.com.br

Rua XV de Novembro, 817, Centro

Joinville/SC - CEP: 89.201-601

(47) 3043-5888



Registro  
de Imóveis  
Joinville



PQTA DIAMANTE  
2017 / 2016 / 2015  
2014 / 2013



PQTA OURO  
2012 / 2011



NBR 15.906



ISO 9001:2015



*Missão: Garantir segurança jurídica e publicidade das transações imobiliárias com agilidade e excelência.*

**De:** Rafael Dominoni [mailto:dominoni.rafael@gmail.com]

**Enviada em:** quinta-feira, 20 de setembro de 2018 16:13

**Para:** natacha@1rjoinville.com.br

**Assunto:** Dados Pesquisa Acadêmica – Mestrado Direito UFSC - TJSC

Prezada, boa tarde.



18/11/2018

Gmail - RE: Dados Pesquisa Acadêmica – Mestrado Direito UFSC - TJSC

Conforme contato telefônico, sou Rafael Bertaioli Dominoni, mestrando em Direito pela UFSC e servidor do Poder Judiciário de Santa Catarina, lotado na 1ª Vara de Direito Bancário desta Comarca, e, venho por meio desta, respeitosamente, solicitar dados e informações sobre **alienação fiduciária de imóveis**, que é meu tema principal de conclusão do curso.

Trata-se de Mestrado Profissional em Direito, por meio de convênio com o TJSC, área de concentração em *Direito e Acesso à Justiça e linha de pesquisa em Acesso à Justiça e Formas Adequadas de Resolução de Conflitos: a administração da justiça sob o enfoque do diálogo e da participação*. Orientação do Dr. José Isaac Piliati e Coorientação do Dr. Yhon Tostes, este Juiz de Direito titular da 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville.

Como meu trabalho final precisa de dados empíricos acerca da alienação fiduciária de imóveis e minha delimitação é Joinville, solicito a cooperação acadêmica com este cartório.

A ideia central do trabalho de conclusão é propor uma tentativa de conciliação mesmo antes que haja uma futura judicialização da demanda. Acredita-se ser relevante que a tentativa aconteça até a consolidação da propriedade, eis que, por meio da pesquisa teórica e de ações judiciais, revelou-se que é o momento mais eficaz e pertinente para um acordo, principalmente após a edição da Lei n. 13.465/17, que alterou significativamente o procedimento da Lei n. 9.514/97.

Destaca-se que as demandas ajuizadas, na tentativa de suspender o procedimento, são na maioria das vezes na iminência ou após os leilões, quando, como se sabe, já houve a consolidação ao credor ou, até mesmo, a extinção da dívida (§5º, art. 27, da Lei n. 9.514/97). E muitas delas sem amparo jurídico pertinente, o que dificulta a composição.

Assim, a princípio, precisa-se de dados acerca da quantidade de execuções extrajudiciais aforadas perante a serventia nos últimos anos. O número que estiver disponível, principalmente de 2006 em diante. E destas execuções, se possível, destacar as documentadas de financiamento imobiliário. Com estes dados será razoável verificar a demanda no município e se houve um crescimento nos últimos anos após a crise.

Além disto, se há uma estatística ou controle de quantos destes procedimentos são judicializados e, na percepção do próprio cartório extrajudicial, quais os efeitos percebidos?

Por fim, e mais importante, qual a consideração do cartório sobre a proposta de tentativa de conciliação? No caso, até a consolidação da propriedade ou até outro momento que julgar pertinente, no sentido de interesse e viabilidade. Caso considere interessante e viável, acha pertinente que a conciliação seja desenvolvida no âmbito do próprio cartório extrajudicial? Ou por meio de convênio com o TJSC, mutirões, etc.?

Ademais, havendo interesse e conveniência do Registro de Imóveis, estou à disposição para uma conversa presencial, para que eu possa explicar melhor a proposta e apresentar o estudo já desenvolvido. Deixo também meu celular: 98417-6705.

Agradeço muito a atenção dispensada e espero a compreensão e o auxílio necessário.

—

Att.;

Rafael Bertaioli Dominoni

Rafael Dominoni <dominoni.rafael@gmail.com>  
Para: manna@1rjoinville.com.br

25 de setembro de 2018 17:16

Prezada Dra. Marina, boa tarde.

Muito obrigado pelo pronto atendimento e a atenção disponibilizada.

Acho uma ótima ideia a reunião, aguardo seu contato.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

—

Att.;

Rafael Dominoni

18/11/2018

Gmail - RES: Dados Pesquisa Acadêmica – Mestrado Direto UFSC - TJSC

## 2 anexos



**ANEXO B - Comprovante Reunião dia 19/10/2018**

**PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA****DECLARAÇÃO**

Declaro, que nesta data foi realizada reunião no gabinete da 1ª Vara de Direito Bancário, com a Escrevente Substituta do 1º Registro de Imóveis de Joinville, Dra. Marina da Silva, a respeito do Estudo de Caso do mestrando Rafael Bertaiolli Dominoni, sobre Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel no cartório de Registro de Imóveis.

Joinville, 19 de outubro de 2018.



**Yhon Tostês**  
**Juiz de Direito**

## **ANEXO C - Documentos de Apresentação de Dados Estatísticos e Considerações**



Bianca Castellar de Faria - Titular  
Rua XV de Novembro, 817, Centro, Joinville – SC  
Fone: (47) 3043-5888 – www.1rjoinville.com.br

## APRESENTAÇÃO DE DADOS ESTATÍSTICOS E

### AUTORIZAÇÃO PARA A PUBLICAÇÃO DE CONTEÚDO NA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

**BIANCA CASTELLAR DE FARIA**, brasileira, na qualidade de Titular do 1º Registro de Imóveis de Joinville, com o intuito de contribuir com dados estatísticos com a dissertação de mestrado do Sr. Rafael Bertaiolli Dominoni, vem apresentar o que segue, autorizando desde já, a publicação do conteúdo aqui demonstrado.

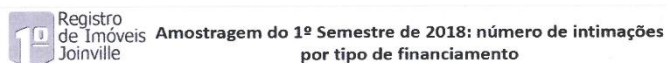
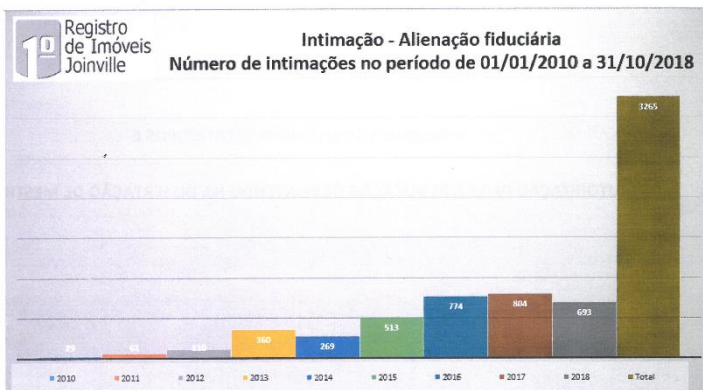
#### 1. LEVANTAMENTO DOS PROTOCOLOS DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SUAS PROJEÇÕES A PARTIR DO ANO DE 2010

Primeiramente, ressalto que, para a obtenção dos dados apontados nesta apresentação, foram utilizados os sistemas Cart e Cart Scan, usando como base o Livro Protocolo (Livro nº 01) e o Indicador Real (Livro nº 04) desta serventia registral.

Isto posto, passemos à análise dos dados levantados:

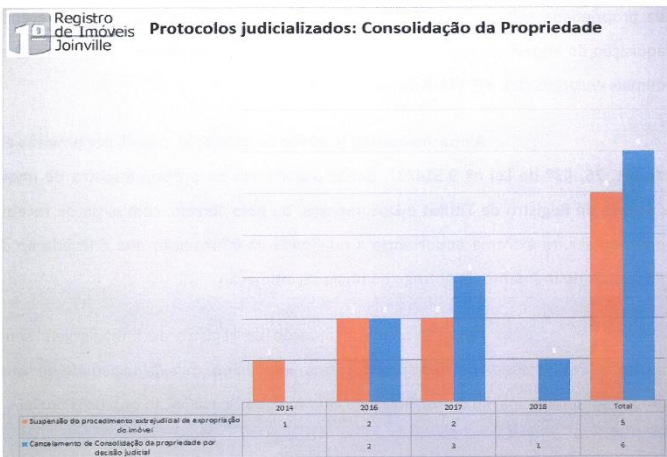
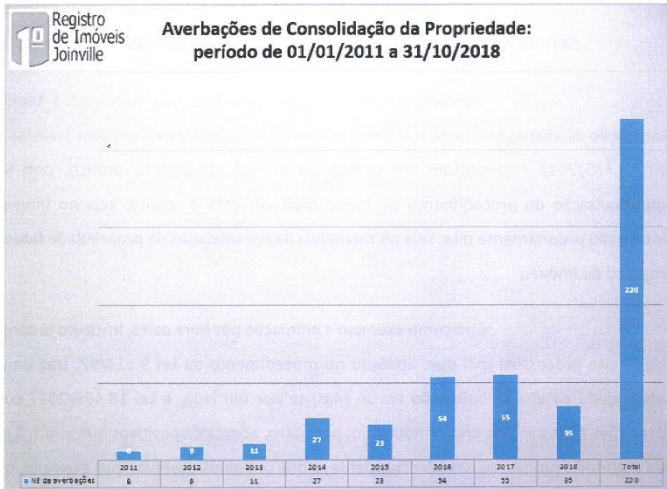


Bianca Castellar de Faria - Titular  
Rua XV de Novembro, 817, Centro, Joinville – SC  
Fone: (47) 3043-5888 – www.1rjoinville.com.br





Bianca Castellar de Faria - Titular  
Rua XV de Novembro, 817, Centro, Joinville – SC  
Fone: (47) 3043-5888 – www.1rjjoinville.com.br







Bianca Castellar de Faria - Titular  
Rua XV de Novembro, 817, Centro, Joinville – SC  
Fone: (47) 3043-5888 – www.1rjoinville.com.br

## **2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DA POSSIBILIDADE DE CONCILIAÇÃO EXTRAJUDICIAL PREVIAMENTE À CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

Concernente às questões legislativas que envolvem a temática da intimação de alienação fiduciária de bens imóveis, entendo que as alterações trazidas pela Lei nº 13.465/2017 representam um verdadeiro avanço no aspecto prático, pois visam à materialização do procedimento de forma mais eficiente e segura, seja no momento da intimação propriamente dita, seja no momento da consolidação da propriedade fiduciária no registro de imóveis.

Cito como exemplo a intimação por hora certa, instituto já consagrado no direito processual civil que, aplicado no procedimento da Lei 9.514/97, traz uma maior efetividade ao ato da intimação em si. Mas, se por um lado, a Lei 13.465/2017 comporta previsões favoráveis ao credor fiduciário, por outro, abarca dispositivos que visam à garantia da segurança jurídica ao devedor fiduciante, o que podemos observar, por exemplo, quanto à previsão do prazo de 30 (trinta) dias após o prazo para purgação da mora para a consolidação da propriedade (art. 26-A, §1º da Lei 9.514/97) e quanto ao direito de preferência para aquisição do imóvel em leilão, pelo devedor, por preço correspondente ao valor da dívida e demais encargos (art. 27, §2º-B da Lei 9.514/97)

Ainda, no que tange ao ato de intimação, o qual, por previsão expressa do art. 26, §3º da Lei nº 9.514/97, dar-se-á por meio do próprio Registro de imóveis, do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou pelo correio, com aviso de recebimento, entendo ser de extrema importância a qualidade da informação que é levada ao devedor fiduciante no momento da entrega do ofício de intimação.

De igual forma, a atuação do registro de imóveis vem sempre ao encontro das necessidades não só do mercado imobiliário, mas da sociedade de uma forma geral, tendo participação direta, inclusive com meios de conciliação previstos em lei.



Bianca Castellar de Faria - Titular  
Rua XV de Novembro, 817, Centro, Joinville – SC  
Fone: (47) 3043-5888 – www.1rijoinville.com.br

Trago aqui, a fim de exemplificar, a retificação de área administrativa e a usucapião extrajudicial, nos quais, respectivamente, pela Lei 6.015/73 e pelo Provimento 65/2017 – CNJ, há previsão para que o registrador atue de modo a alcançar o acordo entre as partes envolvidas no procedimento.

Importante ressaltar que o Provimento 67/2018 – CNJ já autoriza que os registros de imóveis desempenhem atribuição de mediação e de conciliação (art. 2º). Para que fosse um procedimento obrigatório, ou seja, não poder consolidar a propriedade antes de uma tentativa de mediação e de conciliação, aí sim haveria necessidade de alteração da Lei 9.514/94.

Sendo assim, mesmo que a adesão à mediação e à conciliação seja, segundo o referido Provimento, facultativa, conluo a presente contribuição manifestando-me no sentido da viabilidade e da relevância da mediação e conciliação extrajudicial referente às intimações de alienação fiduciária, em momento anterior à consolidação da propriedade, caso seja requerido por uma das partes, sendo que o 1º Registro de Imóveis de Joinville tem sim interesse na prática, já que uma das principais atribuições do registro de imóveis é a da publicidade e da prevenção de litígio.

Joinville, 05 de novembro de 2018.



Bianca Castellar de Faria

Titular do 1º Registro de Imóveis de Joinville

**ANEXO D - Comprovante Reunião 05/11/2018**

**FORMALIZAÇÃO DE ESTUDO DE CASO PERANTE O 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE**

Mestrando: Rafael Bertaiolli Dominoni

Tema abordado: Alienação fiduciária de bens imóveis perante o Registro de Imóveis

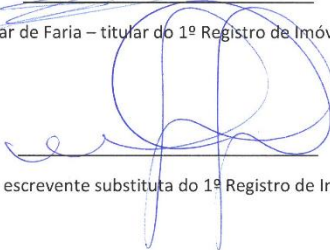
Data: 05/11/2018

Local: Sede do 1º Registro de Imóveis de Joinville – Rua XV de Novembro, 817, Joinville, SC

Entrevistadas:



Bianca Castellar de Faria – titular do 1º Registro de Imóveis de Joinville



Marina da Silva – escrevente substituta do 1º Registro de Imóveis de Joinville

**ANEXO E - Documentos relativos aos dados da 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville e Tabela de Processos**

Ano	Qtd. anov., processo	Tipo - contrato	JG	Momento	Tutela Antecipada/Liminar	Audiência	Sentença	Recurso Sentença	Situação da
2012	01	1. 0026133-05.2012.8.24.0038	Sim. Defêrda	Após a Consolidação	Defêrda parcelas vendidas	Designada = 28/11/18	Não	Não	Aguardando audiência
	02	2. 0033893-57.2012.8.24.0038	Não requerida	Após a Consolidação	Defêrda irregular	Sim Inexistosa, realizada nos autos 0009369.49.2012	Sim. Procedência	Sim	Remetido ao TJ
	03	3. 0038365-49.2012.8.24.0038	Sim. Não o autor desistiu	Após a Consolidação	Liminar caucular. Notificação irregular	Sim Inexistosa.	Sim. Procedência em parte	Sim	Remetido ao TJ
	04	4. 0049310-95.2012.8.24.0038	Não requerida	Após a Consolidação	Defêrda irregular	Sim Inexistosa	Sim. Homologação Acordo	Não	Arquivado
2013	05	1. 0030460-97.2013.8.24.0038	Não requerida	Antes da Consolidação	Defêrda Consignação	Não	Sim. Improcedência	Sim. 2013.060320-3 Desprovido	Arquivado
	06	2. 0016525-19.2013.8.24.0038	Não requerida	Após a Consolidação	Indefêrda	Não	Sim. Improcedência	Sim	Aguardando prazo contrarrazes
	07	3. 0021582-54.2013.8.24.0038	Não requerida	Após a Consolidação	Indefêrda	Não	Sim. Irreprochável	Sim. 2013.032754-4 Não Conhecido	Arquivado
	08	4. 0030568-40.2013.8.24.0038	Sim. Defêrda	Após a Consolidação	Não. Determinada emenda	Não	Sim. Irreprochável	Não	Arquivado
2014	09	5. 0037464-47.2013.8.24.0038	Não requerida	Antes da Consolidação	Defêrda Consignação	Não	Sim. Procedência em parte	Sim	Remetido ao TJ
	10	1. 0302762-95.2014.8.24.0038	Não requerida	Após a Consolidação	Indefêrda	Não	Sim. Procedência em parte	Sim	Remetido ao TJ
	11	2. 0310627-42.2014.8.24.0038	Não requerida	Após a Consolidação	Indefêrda. Emenda	Não	Não	Não	Concluído para sentença
12	3. 0319489-	Não requerida	Após a Consolidação	Defêrda Consignação	Não	Sim. Procedência em parte	Não	Arquivado	







38	6.	0318582- 06.2017.8.24.0038	Diverso Processamento Comum Emprestimo Diverso	Deferida parcelamento das custas	Após a Consolidação	Indiferença juiziza proposita deferido parcelamento custas.	Não	Não	Não	Concluiu
39	7.	0310234- 39.2017.8.24.0038	Processamento Comum Financiamento Imobiliário	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Tutela Antecedente Deferida.	Não	Não	Não	Aguardando prazo cetera
40	8.	0319784- 78.2017.8.24.0038	Processamento Comum Financiamento Imobiliário	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Deferida.	Sim, <b>sem acordo</b>	Não	Não	Concluiu para sentença
41	9.	0316902- 10.2017.8.24.0038	Processamento Comum Emprestimo Diverso	Não requerida	Após a Consolidação	Deferida. Poder geral de cautela. Incapacidade para	Não	Não	Não	Suspensão
42	10.	0320200- 02.2017.8.24.0038	Processamento Comum Financiamento Imobiliário	Não requerida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Sim, improcedência	Sim, Desprovido	Arquivado
43	11.	0321654- 17.2017.8.24.0038	Processamento Comum Financiamento Imobiliário	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Deferida.	Não	Não	Não	Concluiu para sentença
44	12.	0323563- 94.2017.8.24.0038	Processamento Comum Emprestimo Diverso	Não requerida	Antes da Consolidação	Deferida	Sim, Proposta de Acordo	Sim, Homologação de Acordo	Não	Arquivado
45	1.	0322358- 04.2018.8.24.0039	Processamento Comum Financiamento Imobiliário	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Não	Não	Concluiu para sentença
46	2.	03075418- 55.2018.8.24.0038	Processamento Comum Financiamento Imobiliário	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Não	Não	Concluiu para sentença
47	3.	03063111- 17.2018.8.24.0038	Processamento Comum Financiamento Imobiliário	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Não	Não	Concluiu para sentença
48	4.	03085596- 10.2018.8.24.0038	Conservação em Pagamento Financiamento Imobiliário	Sim, Não analisada	Antes da Consolidação	Declinada competência Juiziza Federal	Não	Não	Não	Remetido à JF
49	5.	0305223- 14.2018.8.24.0038	Tutela Cautelar Antecedente Emprestimo Diverso	Não requerida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Não	Não	Concluiu
50	6.	0310497- 13.2018.8.24.0038	Processamento Comum	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Não	Não	Concluiu para sentença

51	7. 04.2018.8.24.0038	0310513- 0310513- 0310513- 0310513-	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	Financiamento Imobiliário	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	- - - -	Não requerida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Não	Não	Concluso para sentença
52	8. 08.2018.8.24.0038	0315535- 0315535- 0315535- 0315535-	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	Financiamento Imobiliário	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	- - - -	Não requerida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Sim, Dissidência	Não	Aguardando prazo
53	9. 25.2018.8.24.0038	0316355- 0316355- 0316355- 0316355-	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	Financiamento Imobiliário	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	- - - -	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Indiferença	Não	Não	Não	Aguardando prazo
54	10. 04.2018.8.24.0038	0316915- 0316915- 0316915- 0316915-	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	Financiamento Imobiliário	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	- - - -	Determinada e conprovação de PJ	Após a Consolidação	Emerita	Não	Não	Não	Concluso para sentença
55	11. 25.2018.8.24.0038	0317816- 0317816- 0317816- 0317816-	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	Financiamento Imobiliário	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	- - - -	Sim, Deferida	Após a Consolidação	Incaférida	Não	Não	Não	Aguardando prazo
56	12. 26.2018.8.24.0038	0318584- 0318584- 0318584- 0318584-	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	Financiamento Imobiliário	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	- - - -	Não requerida	Após a Consolidação	Indiferença, Emenda	Não	Não	Não	Decurso de prazo
57	13. 03.2018.8.24.0038	032003- 032003- 032003- 032003-	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	Financiamento Imobiliário	Processamento Comum Emprestitivo Diverso	- - - -	Não requerida	Antes da consolidação	Indiferença	Não	Não	Não	Decurso de prazo

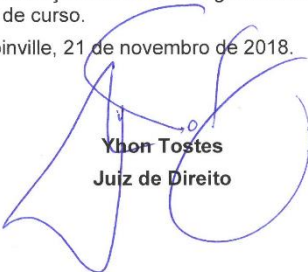
**ANEXO F - Comprovante de Experiência Prática**

**PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA****DECLARAÇÃO**

O Excelentíssimo Senhor Juiz da 1ª Vara de Direito Bancário da Comarca de Joinville, Dr. Yhon Tostes, DECLARA que o Sr. **Rafael Bertaioli Dominoni**, matrícula nº 34.753, Técnico Judiciário Auxiliar, lotado nesta unidade do Poder Judiciário de Santa Catarina, exerce desde 02/07/2013, neste juízo, além das atividades inerentes a seu cargo, as atividades jurídicas relacionadas ao assessoramento dos magistrados, tais como: exame de autos e papéis; pesquisa de doutrina, legislação e jurisprudência; redação de minutas de despachos e decisões; recepção e atendimento de partes e advogados.

E durante todo o período do Mestrado Profissional em Direito realizou assessoramento jurídico de forma mais acentuada nos processos que envolviam litígios com alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, objeto de seu tema de conclusão de curso.

Joinville, 21 de novembro de 2018.



**Yhon Tostes**  
**Juiz de Direito**