



Alienação fiduciária de bem imóvel garante operação

Mesmo com as alterações recentemente introduzidas pela Lei 10.931/04, a alienação fiduciária de bem imóvel continua a ser um importante e eficaz instrumento de garantia real para as empresas de *factoring* e para o próprio mercado imobiliário na concessão de crédito.

A intenção do relator do projeto de lei, deputado Ricardo Izar, era restringir a garantia da alienação fiduciária ao mercado financeiro, mas essa intenção não ficou clara no texto da Lei, o que permite que as operações em geral, e de *factoring* em especial, continuem a ser garantidas pelo instituto da alienação fiduciária.

A alienação fiduciária é instrumento interessante para as *factorings* que concedem linhas de crédito rotativas. Normalmente, as empresas de *factoring* concedem ao cliente um limite para que este opere títulos emitidos em decorrência de sua atividade (normalmente de 60% a 70% do valor do imóvel alienado fiduciariamente), com prazo certo para quitá-lo. As operações devem ser especificadas em uma conta gráfica, elaborada mensalmente e rubricada pelas partes, em que se apontarão as partidas a crédito e a débito.

Para que tal operação seja eficaz, é necessário fazer um contrato em que o devedor dá um imóvel de sua propriedade em garantia da quitação da obrigação, protegendo o credor dos chamados “vícios de origem”, e arquivá-lo no Cartório Registro de Imóveis competente.

Nesse momento, a posse indireta do imóvel passa ao credor, ficando a posse direta com o devedor. Se a obrigação não for cumprida no prazo certo, a propriedade será consolidada em nome do credor e o imóvel levado à praça pública, cumpridos os requisitos da lei.

A grande vantagem dessa importante ferramenta é a desnecessidade de uma ação judicial, tornando todo o procedimento muito rápido, em comparação com o tempo de tramitação dos processos na Justiça.

Date Created

05/09/2004