

NEGÓCIOS JURÍDICOS FIDUCIÁRIOS E O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS: EFICIÊNCIA ECONÔMICA E PROTEÇÃO JURÍDICA NO BRASIL

FIDUCIARY LEGAL TRANSACTIONS AND THE LEGAL FRAMEWORK FOR COLLATERAL: ECONOMIC EFFICIENCY AND LEGAL PROTECTION IN BRAZIL

BERNARDINE, Luana Joyce¹

RESUMO

O presente trabalho abordou a alienação fiduciária no ordenamento jurídico brasileiro, com foco na sua estrutura, aplicação prática e os impactos das recentes alterações legislativas introduzidas pela Lei nº 14.711/2023, conhecida como Marco Legal das Garantias. O objetivo geral consistiu em analisar criticamente o instituto da alienação fiduciária como negócio jurídico fiduciário, identificando suas características, controvérsias conceituais, desafios na execução extrajudicial e a reconfiguração normativa promovida pela nova legislação. A metodologia utilizada foi baseada em revisão bibliográfica, com levantamento e análise de livros, artigos científicos, legislações e documentos jurídicos disponíveis em bases como Google Acadêmico, SciELO e bibliotecas virtuais. Os resultados apontaram para uma forte consolidação da alienação fiduciária como mecanismo de garantia eficiente, porém com efeitos práticos que demandam cautela, especialmente no tocante à proteção dos direitos do devedor em situação de inadimplência. A análise demonstrou a predominância do interesse do credor na estrutura atual e indicou a necessidade de um reequilíbrio contratual à luz da função social do contrato. A pesquisa concluiu que, apesar dos avanços legislativos, persistem tensões entre eficiência econômica e justiça contratual, exigindo maior atenção do legislador e do intérprete jurídico.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária; Negócio Jurídico Fiduciário; Execução Extrajudicial; Garantias; Marco Legal.

ABSTRACT

This study addressed fiduciary alienation in the Brazilian legal system, focusing on its structure, practical application, and the impacts of recent legislative changes introduced by Law No. 14.711/2023, known as the Legal Framework of Guarantees. The general objective was to critically analyze the fiduciary alienation as a fiduciary legal transaction, identifying its characteristics, conceptual controversies, challenges in extrajudicial enforcement, and the normative reconfiguration brought by the new legislation. The methodology was based on a literature review, including books, scientific articles, legislation, and legal documents available in databases such as Google Scholar, SciELO and virtual libraries. The results showed a strong consolidation of fiduciary alienation as an efficient guarantee mechanism but revealed practical effects that demand caution, especially regarding the protection of the debtor's rights in default situations. The analysis demonstrated the predominance of the creditor's interest in the current structure and pointed out the need for

¹ Graduando do curso de Direito.

contractual rebalancing in light of the social function of contracts. The research concluded that, despite legislative advances, tensions between economic efficiency and contractual fairness persist, requiring greater attention from lawmakers and legal interpreters.

Keywords: Fiduciary Alienation; Fiduciary Legal Transaction; Extrajudicial Enforcement; Guarantees; Legal Framework.

1 INTRODUÇÃO

A fidúcia, como técnica jurídica, remonta às civilizações antigas e tem ocupado espaço relevante na estruturação de relações patrimoniais complexas. No Brasil, essa figura ganhou expressão prática com o desenvolvimento do instituto da alienação fiduciária em garantia, que passou a ser um dos principais instrumentos utilizados para a constituição de garantias reais sem a necessidade de desconstituição da posse direta do bem. Segundo Biazi (2024), o negócio jurídico fiduciário é marcado por uma dualidade conceitual que envolve a transferência do direito com reserva de finalidade, tornando-o campo fértil para controvérsias doutrinárias e instabilidade jurisprudencial.

Com o advento da Lei nº 9.514/1997, o ordenamento jurídico brasileiro passou a dispor de regras específicas sobre a alienação fiduciária de bens imóveis, atribuindo segurança ao mercado de crédito imobiliário e consolidando o papel da fidúcia como instrumento jurídico de amplas aplicações. De acordo com Chierighini (2025), a disciplina legal da alienação fiduciária introduziu um regime que alia celeridade à segurança jurídica, promovendo eficiência na circulação de riquezas e garantindo maior efetividade ao sistema de garantias.

Apesar das vantagens operacionais, a alienação fiduciária tem sido alvo de críticas quanto aos seus efeitos sobre os direitos fundamentais do devedor. A discussão torna-se mais sensível diante da execução extrajudicial, especialmente em contextos de contratos de adesão. Cardoso e Oliveira (2024) destacam que, no âmbito dos bens móveis, a ausência de contraditório e a dificuldade de purgação da mora revelam uma assimetria entre credor e devedor, o que acentua a vulnerabilidade do consumidor no sistema atual.

Nesse cenário, a promulgação da Lei nº 14.711/2023, o chamado Marco Legal das Garantias, representa uma reconfiguração importante da legislação referente à concessão de crédito e execução de garantias no Brasil. A nova lei amplia os instrumentos fiduciários e introduz mecanismos que objetivam desburocratizar a

recuperação de crédito, mas também suscita novos debates sobre a proteção jurídica do fiduciante. Conforme Silva (2025), embora a nova legislação reforce a posição do credor, ela impõe desafios constitucionais relevantes, sobretudo no que tange ao equilíbrio contratual e ao devido processo legal.

A escolha pelo negócio fiduciário como tema central deste estudo se justifica pela sua crescente utilização no mercado financeiro e imobiliário, bem como pela sua relevância prática no cotidiano de milhões de brasileiros que contratam financiamentos com garantias fiduciárias. Como aponta Caetano (2025), é necessário repensar a função da alienação fiduciária não apenas como um mecanismo de garantia, mas como ferramenta de impacto jurídico-social, cujo uso deve ser analisado também sob a ótica da função social do contrato.

Em termos comparativos, a alienação fiduciária apresenta vantagens evidentes frente à compra e venda com reserva de domínio, especialmente pela possibilidade de execução extrajudicial e maior segurança ao credor. Paixão e Fraga (2025) explicam que, enquanto a reserva de domínio exige ação judicial para retomada do bem, a fidúcia transfere a propriedade resolúvel ao credor, conferindo-lhe prerrogativas mais amplas em caso de inadimplemento, o que reforça seu apelo entre instituições financeiras.

A abordagem do instituto sob a ótica do direito comparado também contribui para compreender os contornos e as limitações da fidúcia brasileira frente a experiências internacionais. Como observa Reis (2023), o modelo nacional inspira-se em estruturas como o trust anglo-saxão, mas com significativas restrições legais e operacionais, especialmente no que tange à flexibilidade e à atuação de terceiros na gestão do bem em garantia.

Diante disso, o presente artigo tem como objetivo geral analisar o papel dos negócios jurídicos fiduciários, em especial a alienação fiduciária, como mecanismos de promoção da segurança jurídica e de fomento à eficiência econômica no Brasil. Como objetivos específicos, pretende-se: contextualizar historicamente o instituto da fidúcia; examinar criticamente os efeitos da execução extrajudicial sobre os direitos do fiduciante; avaliar as principais inovações trazidas pela Lei nº 14.711/2023; e discutir as implicações jurídicas e sociais da fidúcia sob a perspectiva da função social dos contratos. Como ressalta Biazi (2024), compreender as raízes e transformações da fidúcia é essencial para enfrentar os desafios contemporâneos que cercam sua aplicação prática.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Referencial teórico

2.1.1 Negócio Jurídico Fiduciário: Natureza e Controvérsias Conceituais

O negócio jurídico fiduciário constitui uma das construções mais complexas do Direito Privado contemporâneo, especialmente em razão de sua estrutura fundada na confiança e na utilização instrumental da propriedade. Trata-se de figura jurídica em que a transferência de um direito não se esgota em si mesma, mas serve como meio para alcançar um fim diverso daquele normalmente associado ao instituto jurídico utilizado. Biazi (2024) destaca que a essência da fidúcia está justamente na incongruência entre o meio jurídico empregado, a transmissão da titularidade, e o contexto econômico perseguido pelas partes, elemento que diferencia o negócio fiduciário das formas tradicionais de circulação patrimonial.

No contexto deste trabalho, a análise do negócio jurídico fiduciário assume papel central, pois é a partir de sua construção dogmática que se compreende a lógica da alienação fiduciária e os efeitos que ela projeta sobre as relações de crédito. A fidúcia funciona como base teórica que sustenta a transferência da propriedade resolúvel ao credor, permitindo que o bem cumpra função de garantia sem afastar completamente o devedor de sua utilização econômica. Conforme Reis (2023), essa dissociação entre titularidade formal e titularidade econômica representa uma resposta do Direito às exigências do mercado, mas também inaugura uma zona de tensão permanente entre segurança jurídica e proteção do patrimônio do fiduciante.

Do ponto de vista teórico, o negócio jurídico fiduciário é tradicionalmente definido como aquele em que uma das partes transfere a titularidade de um bem ou direito a outra, sob a obrigação de utilizá-lo para um fim determinado e, uma vez atingido esse fim, restituí-lo ao transmitente. Essa estrutura revela a centralidade da confiança como elemento jurídico relevante, pois o fiduciário passa a deter poderes jurídicos amplos, ainda que vinculados a um encargo. Segundo Biazi (2024), essa confiança não é apenas moral ou social, mas juridicamente estruturante, uma vez que legitima a atribuição de poderes que, em situações ordinárias, seriam incompatíveis com a finalidade econômica do negócio.

A doutrina, contudo, não é uníssona quanto à natureza jurídica do negócio fiduciário, especialmente no que se refere à extensão dos poderes do fiduciário. Parte dos autores sustenta que a fidúcia envolve verdadeira transferência da propriedade, ainda que resolúvel, enquanto outros defendem que o núcleo do instituto reside mais na função de garantia do que na titularidade em sentido pleno. Chierighini (2025) observa que essa divergência se intensifica no campo da alienação fiduciária, pois a legislação utiliza expressões próprias do direito real de propriedade, ao mesmo tempo em que submete seu exercício a limites funcionais rigorosos.

As divergências conceituais também se manifestam quando se analisa a relação entre o negócio fiduciário e outros institutos afins, como a compra e venda com reserva de domínio. Enquanto nesta última a propriedade permanece com o vendedor até o pagamento integral do preço, na fidúcia há transferência imediata da titularidade resolúvel ao credor, o que altera significativamente a posição jurídica das partes. Paixão e Fraga (2025) apontam que essa distinção, embora relevante sob o prisma técnico, nem sempre é plenamente compreendida na prática contratual, contribuindo para interpretações equivocadas acerca dos direitos e deveres do credor fiduciário.

As críticas dirigidas ao negócio jurídico fiduciário concentram-se, em grande medida, na amplitude dos poderes conferidos ao fiduciário e na fragilidade da posição do fiduciante, especialmente em contextos de assimetria econômica. A transferência da titularidade, ainda que condicionada, pode produzir efeitos severos sobre o patrimônio do devedor em caso de inadimplemento, o que suscita questionamentos quanto à compatibilidade do instituto com princípios como a função social do contrato e a proteção da parte vulnerável. Cardoso e Oliveira (2024) ressaltam que essas críticas ganham maior relevo quando a fidúcia é aplicada em massa, em contratos de adesão, nos quais a confiança deixa de ser elemento subjetivo para se tornar imposição estrutural.

Essa instabilidade conceitual e crítica repercute diretamente na problemática central deste estudo, pois a indefinição quanto à natureza do negócio fiduciário influencia a forma como se interpretam os poderes do credor e os limites da execução da garantia. A alienação fiduciária, enquanto aplicação prática da fidúcia, herda essas ambiguidades e as projeta no plano econômico e social, especialmente após as recentes alterações legislativas. Como assinala Silva (2025), compreender a

base dogmática do negócio fiduciário é condição indispensável para avaliar se o fortalecimento das garantias promovido pelo legislador ocorre de forma equilibrada ou se acentua desequilíbrios já presentes na estrutura do instituto.

2.1.2 A Alienação Fiduciária no Ordenamento Jurídico Brasileiro: Estrutura e Aplicação

A alienação fiduciária configura-se como uma das modalidades mais relevantes de garantia no ordenamento jurídico brasileiro contemporâneo, especialmente no que se refere à proteção do crédito e à viabilização do financiamento de bens móveis e imóveis. Seu principal traço distintivo reside na constituição da propriedade fiduciária em favor do credor, com a transferência da titularidade resolúvel do bem, mantendo-se a posse direta com o devedor. Conforme Chierighini (2025), essa estrutura permite conciliar a segurança jurídica do credor com a continuidade da fruição do bem pelo fiduciante, viabilizando o crédito com menor risco e menor custo.

O tratamento legal da alienação fiduciária evoluiu significativamente no Brasil, especialmente com a promulgação da Lei nº 9.514/1997, que disciplinou sua aplicação no âmbito imobiliário. Essa norma complementou o arcabouço normativo iniciado pelo Decreto-Lei nº 911/1969, que já previa a alienação fiduciária de bens móveis. A Lei nº 9.514/1997 sistematizou a figura da propriedade fiduciária de imóveis e regulamentou a execução extrajudicial, permitindo que, em caso de inadimplemento, o bem seja consolidado em nome do credor com posterior leilão, sem necessidade de ação judicial. Segundo Brasil (1997), essa inovação visa à desjudicialização e à celeridade na recuperação do crédito, em consonância com os objetivos de modernização do sistema financeiro.

Do ponto de vista teórico, a alienação fiduciária opera por meio da constituição de um direito real resolúvel, em que o credor fiduciário torna-se proprietário do bem até o adimplemento integral da obrigação. A posse direta permanece com o devedor, que utiliza o bem enquanto cumpre o contrato. Essa estrutura dual, propriedade resolúvel com o credor e posse direta com o devedor, permite a circulação econômica do bem e o seu uso produtivo mesmo durante a vigência da garantia. De acordo com Chierighini (2025), essa configuração jurídica

tem sido essencial para o funcionamento do crédito habitacional no país, ao conferir eficiência e previsibilidade à relação entre mutuários e instituições financeiras.

Não obstante, a doutrina diverge quanto à extensão dos poderes do credor fiduciário e à natureza jurídica da propriedade que lhe é atribuída. Para alguns autores, trata-se de uma verdadeira propriedade, ainda que limitada pela condição resolutiva e pela finalidade de garantia; para outros, seria apenas um título instrumental, carente dos atributos plenos da propriedade civil. Paixão e Fraga (2025) observam que essa divergência repercute na forma como os tribunais interpretam as prerrogativas do credor, especialmente no que tange à execução da garantia, à consolidação da propriedade e ao direito de retenção de valores eventualmente obtidos em leilão.

Críticas também são dirigidas ao tratamento desigual entre a alienação fiduciária e a compra e venda com reserva de domínio, especialmente no que diz respeito à forma de execução e ao ônus imposto ao devedor inadimplente. Enquanto na reserva de domínio o bem permanece no patrimônio do vendedor e a retomada exige ação judicial, na alienação fiduciária o credor pode, extrajudicialmente, consolidar a propriedade e promover a venda do bem. Essa assimetria, conforme apontam Paixão e Fraga (2025), coloca o devedor em situação de maior vulnerabilidade, especialmente em contratos de adesão, em que não há espaço para negociação das cláusulas contratuais.

As limitações da alienação fiduciária também são perceptíveis quando se analisa sua aplicação em massa, em contratos padronizados e com consumidores hipossuficientes. A ausência de contraditório no procedimento de execução extrajudicial levanta dúvidas quanto à sua compatibilidade com o devido processo legal e os princípios da ampla defesa e da função social do contrato. Cardoso e Oliveira (2024) argumentam que, nos contratos de bens móveis, como os de veículos, a possibilidade de retomada unilateral do bem por parte do credor, sem oportunidade de purgação da mora em termos razoáveis, resulta em desequilíbrio contratual e afronta à proteção legal conferida ao consumidor.

As controvérsias teóricas e críticas práticas aqui delineadas conectam-se diretamente com a problemática central deste estudo, ao evidenciar os desafios decorrentes da aplicação da alienação fiduciária no sistema jurídico brasileiro. A tensão entre eficiência econômica e justiça contratual torna-se ainda mais evidente diante das recentes alterações legislativas que ampliam os poderes do credor

fiduciário. Como destaca Silva (2025), compreender a estrutura jurídica e a função prática da alienação fiduciária é fundamental para avaliar se as reformas promovidas pelo legislador contribuem para o equilíbrio nas relações contratuais ou acentuam assimetrias já presentes na dinâmica do crédito garantido.

2.1.3 Desafios Jurídicos e Econômicos da Execução Fiduciária

A execução da garantia fiduciária, especialmente por meio de procedimento extrajudicial, configura-se como um dos aspectos mais controversos da alienação fiduciária no direito brasileiro, tanto do ponto de vista jurídico quanto econômico. Esse modelo de execução busca conferir celeridade e segurança à recuperação de crédito, permitindo que o credor, diante do inadimplemento, promova a consolidação da propriedade do bem e sua alienação sem intervenção judicial. Cardoso e Oliveira (2024) observam que essa dinâmica, embora eficiente sob o prisma do credor, tende a agravar a situação do devedor inadimplente, principalmente nos contratos de adesão, onde a negociação é inexistente e as cláusulas favorecem exclusivamente o credor.

No contexto deste trabalho, a análise da execução extrajudicial revela-se essencial, pois envolve a tensão entre dois princípios igualmente relevantes: a proteção ao crédito e a preservação da função social do contrato. A alienação fiduciária foi concebida como meio de agilizar o processo de recuperação de bens em garantia, o que se mostra particularmente importante em setores como o financiamento de veículos e o crédito imobiliário. No entanto, a sua aplicação prática tem demonstrado falhas quanto à proteção do fiduciante, cuja posição jurídica é fragilizada diante da rigidez dos procedimentos legais. Segundo Caetano (2025), a retomada do bem sem a devida análise judicial desconsidera aspectos subjetivos da inadimplência, como a hipossuficiência econômica do devedor e o impacto social da perda do bem.

Do ponto de vista técnico, o Decreto-Lei nº 911/1969, ainda em vigor para disciplinar a execução da alienação fiduciária de bens móveis, estabelece prazos curtos para purgação da mora e autoriza a retomada do bem mediante simples notificação, bastando o protesto do título ou a constituição em mora. Embora tal previsão legal busque garantir previsibilidade e rapidez, ela também restringe severamente a possibilidade de defesa do devedor. Cardoso e Oliveira (2024)

criticam esse modelo ao afirmarem que a imposição de prazos exíguos e a ausência de contraditório efetivo resultam em um procedimento que, na prática, torna irrisório o direito de purgar a mora, mesmo quando o consumidor demonstra interesse em regularizar a dívida.

As divergências doutrinárias em torno da execução fiduciária concentram-se, principalmente, na possibilidade de compatibilizar esse mecanismo com os princípios constitucionais do devido processo legal e da dignidade da pessoa humana. Parte da doutrina sustenta que o procedimento extrajudicial, por sua natureza sumária, não ofende tais garantias, desde que o devedor seja devidamente notificado e tenha a chance de quitar a dívida. No entanto, autores como Caetano (2025) propõem uma releitura crítica da alienação fiduciária à luz de sua função social, defendendo que a perda do bem, muitas vezes essencial para o sustento ou moradia, deve ser precedida de mecanismos efetivos de negociação e mediação. Essa visão aproxima-se de uma abordagem funcionalista do contrato, em que o interesse coletivo e a estabilidade social ganham relevância diante da rigidez das garantias contratuais.

Diversas críticas têm sido levantadas quanto à aplicação indiscriminada da execução extrajudicial, especialmente em contextos que envolvem consumidores vulneráveis. A supressão do contraditório e a ausência de intervenção judicial, ainda que legalmente autorizadas, são apontadas como incompatíveis com o modelo constitucional de proteção contratual. Cardoso e Oliveira (2024) alertam para o fato de que o credor, muitas vezes, recusa propostas de purgação da mora ou renegociação mesmo diante de evidências de boa-fé do devedor, valendo-se da rigidez legal para obter vantagem patrimonial desproporcional. Essa prática acentua a desigualdade material entre as partes e compromete a legitimidade do instituto.

A problemática torna-se ainda mais aguda quando se considera o contexto de vulnerabilidade social e econômica da maioria dos devedores que se submetem a contratos com cláusula de alienação fiduciária. O bem garantido, um automóvel, um imóvel ou um equipamento de trabalho, frequentemente possui função essencial na vida do fiduciante. Caetano (2025) argumenta que, nesses casos, o modelo atual de execução deve ser reinterpretado à luz da função social do contrato e da própria função social da garantia, considerando não apenas o interesse do credor, mas o impacto coletivo da retomada patrimonial. Essa perspectiva amplia o campo de

análise do instituto e exige a consideração de elementos extrajurídicos na aplicação das normas.

Nesse cenário, a execução fiduciária não pode ser analisada apenas sob o prisma da eficiência econômica ou da legalidade formal, mas também à luz de seus efeitos sociais e do equilíbrio contratual. A discussão insere-se no núcleo do presente estudo, que investiga se os negócios jurídicos fiduciários, tal como estruturados hoje no ordenamento brasileiro, promovem segurança jurídica de forma equitativa. A análise das críticas e dos desafios do modelo atual, à luz da doutrina especializada, evidencia que o instituto, embora consolidado legalmente, ainda carece de mecanismos efetivos de controle e proteção à parte mais vulnerável. Silva (2025) afirma que a recente reforma legislativa, ao reforçar os poderes do credor, amplia a necessidade de reequilibrar a relação jurídica mediante medidas compensatórias que assegurem a justiça contratual em contextos de inadimplemento.

2.1.4 O Marco Legal das Garantias e a Reconfiguração da Alienação Fiduciária

O advento da Lei nº 14.711/2023, denominada Marco Legal das Garantias, representa um marco regulatório importante no sistema jurídico brasileiro, especialmente no que se refere à reconfiguração da alienação fiduciária. Essa norma introduziu modificações substanciais em diversos dispositivos legais, com o objetivo de aprimorar a sistemática de garantias e promover maior segurança e eficiência na recuperação de crédito. Silva (2025) ressalta que as alterações promovidas visam, sobretudo, fortalecer a posição do credor, ao facilitar procedimentos de execução e conferir maior previsibilidade às relações contratuais garantidas por alienação fiduciária.

No escopo do presente trabalho, a análise do Marco Legal das Garantias é fundamental, pois suas disposições impactam diretamente o equilíbrio entre as partes no contrato fiduciário. A alienação fiduciária, enquanto figura central entre os mecanismos de garantia, foi objeto de relevantes modificações, especialmente no que diz respeito à execução extrajudicial de bens imóveis e à consolidação da propriedade em nome do credor. Chierighini (2025) aponta que uma das inovações trazidas pela nova legislação foi a possibilidade de extinção da dívida remanescente após o leilão, o que, embora beneficie o devedor em certas circunstâncias, também

reforça a eficácia do procedimento extrajudicial ao encerrar a relação jurídica de forma mais célere e definitiva.

Do ponto de vista teórico, o Marco Legal das Garantias insere-se em um movimento mais amplo de reforma do direito privado patrimonial, voltado à desjudicialização e à eficiência econômica das garantias. A Lei nº 14.711/2023 modificou pontos sensíveis da Lei nº 9.514/1997, ampliando os poderes do credor fiduciário e introduzindo regras específicas para a execução de garantias imobiliárias em larga escala, como nos casos de securitização de créditos. Silva (2025) salienta que essas alterações refletem uma lógica de mercado, em que a fluidez dos ativos e a previsibilidade da execução são elementos essenciais para atrair investimentos e expandir o crédito. No entanto, tal lógica tende a minimizar o papel de mediação judicial, reduzindo a margem de proteção do fiduciante em situações de inadimplemento.

Há divergências relevantes na doutrina quanto aos impactos da nova legislação sobre o equilíbrio contratual e os direitos do devedor. Enquanto alguns autores celebram a maior segurança jurídica e a redução da morosidade processual, outros alertam para o risco de concentração de poder nas mãos do credor. Biazzi (2024) destaca que a alienação fiduciária, por sua própria natureza, já impõe ao devedor restrições severas, sobretudo pela perda antecipada da titularidade do bem. Com o reforço legal promovido pela nova norma, intensifica-se a assimetria entre as partes, o que exige do sistema jurídico instrumentos de compensação que ainda não foram plenamente delineados.

Críticas também têm sido dirigidas à insuficiência das salvaguardas processuais previstas na Lei nº 14.711/2023, sobretudo no que diz respeito à informação adequada ao devedor e à possibilidade de revisão dos procedimentos de execução. Cardoso e Oliveira (2024) afirmam que a norma, ao simplificar os trâmites e reduzir etapas de contestação, compromete princípios fundamentais como o contraditório e a ampla defesa, especialmente em contratos massificados com consumidores. Essa preocupação torna-se ainda mais sensível diante da complexidade das relações fiduciárias e da dificuldade de compreensão, por parte do fiduciante, das consequências jurídicas do inadimplemento e da execução extrajudicial.

Além disso, o debate em torno do Marco Legal das Garantias adquire profundidade quando confrontado com experiências estrangeiras, como o modelo do

trust anglo-saxão. Nesse sistema, a confiança desempenha papel estruturante e a gestão do bem fiduciário é marcada por maior flexibilidade e deveres fiduciários rigorosos do titular formal em relação ao beneficiário. Reis (2023) observa que, ao contrário do modelo brasileiro, em que o credor fiduciário exerce poderes amplos e quase absolutos sobre o bem, no trust há uma supervisão mais clara dos deveres do fiduciário, voltada à proteção dos interesses do devedor. Essa comparação revela limitações estruturais do sistema brasileiro, que ainda carece de mecanismos eficazes para equilibrar os interesses das partes em contextos de inadimplemento.

Essas observações reforçam a centralidade do debate sobre o papel do Estado na regulação das garantias privadas e sobre os limites do poder conferido ao credor fiduciário. O Marco Legal das Garantias, embora avance em termos de racionalização normativa, suscita importantes questionamentos sobre a compatibilidade entre eficiência econômica e justiça contratual. Caetano (2025) propõe que a alienação fiduciária seja reinterpretada à luz de seu impacto social, sobretudo quando a execução da garantia implica a perda de bens essenciais, como a moradia ou o instrumento de trabalho. A discussão insere-se na problemática deste estudo ao confrontar os objetivos de dinamização do crédito com a necessidade de preservar a função social do contrato e os direitos fundamentais do devedor.

2.2 Metodologia

A metodologia adotada para o desenvolvimento deste trabalho fundamentou-se na abordagem qualitativa, com ênfase na análise teórico-dogmática do instituto da alienação fiduciária no ordenamento jurídico brasileiro. O estudo foi conduzido por meio de uma revisão bibliográfica abrangente, com o objetivo de compreender os conceitos, estruturas, efeitos jurídicos e sociais do negócio jurídico fiduciário, bem como suas transformações legislativas recentes, especialmente após a promulgação da Lei nº 14.711/2023, conhecida como Marco Legal das Garantias.

A coleta de dados foi realizada a partir da pesquisa em bases de dados acadêmicas confiáveis, como Google Acadêmico, SciELO e bibliotecas virtuais de instituições de ensino superior, permitindo o acesso a um acervo diversificado de fontes. Nessas plataformas, foram utilizadas palavras-chave relacionadas ao tema central, como “alienação fiduciária”, “negócio jurídico fiduciário”, “execução

extrajudicial”, “garantia real”, “Lei nº 9.514/1997”, “Lei nº 14.711/2023”, “direito contratual” e “trust”, para localizar livros, artigos científicos, teses, dissertações, legislações e publicações oficiais pertinentes ao objeto de estudo.

O critério de seleção das obras priorizou materiais publicados nos últimos cinco anos, com o intuito de garantir a atualidade das discussões e acompanhar a evolução normativa e doutrinária sobre o tema. No entanto, também foram consideradas obras clássicas e legislações anteriores relevantes, quando necessárias para a fundamentação histórica e conceitual do instituto. A etapa de revisão da literatura buscou, ainda, identificar os principais posicionamentos doutrinários, divergências interpretativas e críticas que envolvem a alienação fiduciária, especialmente no tocante à sua execução e seus impactos sociais.

Após a coleta dos materiais, os dados foram submetidos à tabulação e organização temática, o que permitiu a estruturação dos conteúdos de forma coerente com os objetivos da pesquisa. Os dados coletados foram analisados sob a perspectiva jurídica, interpretados à luz da legislação vigente e comparados com modelos estrangeiros de garantias fiduciárias, em especial o trust anglo-saxão. A análise foi conduzida de forma objetiva, buscando evidenciar os pontos centrais de tensão teórica e prática, bem como os efeitos da nova legislação sobre o equilíbrio contratual entre credores e devedores.

A metodologia empregada possibilitou a construção de uma abordagem crítica e fundamentada, contribuindo para a compreensão aprofundada dos desafios e potencialidades do modelo fiduciário brasileiro, além de permitir a avaliação das consequências jurídicas e econômicas de sua aplicação prática, em especial à luz das recentes alterações legislativas. O método adotado foi adequado à natureza exploratória da pesquisa e ao propósito de levantar e sistematizar o conhecimento já produzido sobre o tema, sem recorrer à aplicação de questionários, entrevistas ou dados empíricos primários.

2.3 Resultados e discussão

O presente trabalho foi desenvolvido com o propósito de investigar os contornos conceituais, jurídicos e práticos do negócio jurídico fiduciário no Brasil, com especial atenção à alienação fiduciária de bens imóveis, sua execução e os reflexos trazidos pelo Marco Legal das Garantias (Lei nº 14.711/2023). As etapas do

estudo foram organizadas em quatro capítulos principais: Negócio jurídico fiduciário: natureza e controvérsias conceituais; Estrutura e aplicação da alienação fiduciária; Desafios jurídicos e econômicos da execução fiduciária; Reconfiguração do instituto com o advento da nova legislação.

No primeiro capítulo, foi constatado que o negócio jurídico fiduciário apresenta dificuldades teóricas relevantes, sobretudo por sua natureza atípica e por se situar na fronteira entre posse e propriedade. Biazi (2024) argumenta que a fidúcia representa uma dissociação entre a titularidade formal e a titularidade econômica, o que pode gerar instabilidade quanto à extensão dos poderes do credor fiduciário. Diferente de modelos fiduciários internacionais, como o trust anglo-saxão, o modelo brasileiro não impõe deveres fiduciários robustos ao titular formal do bem, o que pode levar a abusos e interpretações assimétricas.

A Tabela 1 apresenta uma comparação entre os elementos centrais do negócio fiduciário no Brasil e no modelo do trust, evidenciando os principais pontos de tensão.

Tabela 1 – Comparativo entre modelos fiduciários

Elemento	Modelo brasileiro (fidúcia)	Modelo anglo-saxão (trust)
Titularidade formal	Credor	Trustee
Titularidade econômica	Devedor (fiduciante)	Beneficiário
Deveres fiduciários	Fracos	Fortes
Fiscalização legal	Limitada	Elevada
Flexibilidade contratual	Média	Alta

Fonte: Reis (2023).

No segundo capítulo, a alienação fiduciária de bens imóveis foi abordada à luz da Lei nº 9.514/1997, evidenciando sua estrutura e função como instrumento de garantia. Conforme Chierighini (2025), essa modalidade visa conferir agilidade à execução e previsibilidade ao mercado imobiliário, permitindo que o credor recupere o bem em caso de inadimplemento, sem necessidade de processo judicial. Paixão e Fraga (2025), por sua vez, destacam a superioridade da alienação fiduciária em relação à compra e venda com reserva de domínio, sobretudo pela possibilidade de execução extrajudicial e pela eficiência na consolidação da propriedade em nome do credor. A Tabela 2 resume as características comparadas entre os dois institutos.

Tabela 2 – Comparativo: alienação fiduciária vs. reserva de domínio

Critério	Alienação Fiduciária	Reserva de Domínio
Transferência de propriedade inicial	Sim (resolúvel)	Não
Forma de execução	Extrajudicial (com regras legais)	Judicial
Tempo médio de recuperação	Curto	Longo
Segurança para o credor	Alta	Média

Fonte: Paixão e Fraga (2025).

O terceiro capítulo abordou os desafios práticos e jurídicos da execução fiduciária. Foi observado que, embora o procedimento extrajudicial traga celeridade, ele também reduz as possibilidades de defesa do devedor. Cardoso e Oliveira (2024) apontam que o Decreto-Lei nº 911/1969, que rege a execução da alienação fiduciária de bens móveis, impõe prazos rígidos para purgação da mora e não assegura contraditório amplo. Caetano (2025) defende a ressignificação do instituto à luz de seu impacto social, principalmente quando a execução envolve a perda de bens essenciais como o imóvel familiar ou o veículo de trabalho. A Tabela 3 sintetiza os principais riscos e efeitos da execução fiduciária conforme a doutrina analisada.

Tabela 3 – Impactos da execução fiduciária

Efeito Observado	Descrição	Fonte
Redução do contraditório	Prazos curtos e ausência de defesa judicial	Cardoso e Oliveira (2024)
Perda de bens essenciais	Retomada de imóvel ou veículo sem análise de hipossuficiência	Caetano (2025)
Desequilíbrio contratual	Supremacia do credor na relação jurídica	Silva (2025)

Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

Por fim, no quarto capítulo, os efeitos da Lei nº 14.711/2023 sobre o instituto da alienação fiduciária foram examinados. A nova legislação promoveu ajustes importantes na sistemática de execução, reforçando os poderes do credor e prevendo medidas como a extinção da dívida remanescente após leilão bem-sucedido. Silva (2025) destaca que tais alterações aumentam a eficiência do mercado de garantias, mas também agravam a concentração de poder nas mãos do credor, principalmente em detrimento de devedores hipossuficientes. Em

contraponto, Reis (2023) observa que o modelo brasileiro permanece distante da lógica do trust, cuja governança é mais equilibrada e flexível.

A Tabela 4 apresenta as principais alterações promovidas pelo Marco Legal das Garantias em comparação com a legislação anterior.

Tabela 4 – Inovações trazidas pela Lei nº 14.711/2023

Dispositivo Alterado	Redação anterior	Alteração principal
Art. 27 da Lei nº 9.514/1997	Consolidação com dívida remanescente	Permissão para extinção do saldo após leilão
Procedimentos extrajudiciais	Ausência de padronização	Formalização de prazos e formas de notificação
Direitos do devedor	Limitados a notificação	Maior previsibilidade, mas pouca ampliação de defesa

Fonte: Chierighini (2025); Silva (2025).

Ao longo do trabalho, constatou-se que, apesar dos avanços normativos, persistem tensões estruturais no modelo fiduciário brasileiro, principalmente no que diz respeito à assimetria entre credor e devedor. A eficiência alcançada por meio da alienação fiduciária e sua execução rápida deve ser ponderada com os princípios constitucionais que regem as relações privadas, como a função social do contrato, a dignidade da pessoa humana e o devido processo legal. O presente estudo evidencia que as soluções jurídicas adotadas ainda carecem de equilíbrio entre os interesses econômicos e sociais que permeiam as garantias fiduciárias no Brasil.

3 CONCLUSÃO

As considerações finais deste trabalho retomam a análise do negócio jurídico fiduciário no ordenamento jurídico brasileiro, com especial ênfase na estrutura e aplicação da alienação fiduciária, seus impactos práticos na execução das garantias e as alterações legislativas mais recentes promovidas pelo Marco Legal das Garantias. O estudo concentrou-se na compreensão teórica e normativa do instituto, bem como na análise crítica de suas implicações econômicas e sociais, especialmente no que tange ao equilíbrio entre credor e devedor. O recorte escolhido permitiu a construção de um panorama amplo e atual sobre o tema,

considerando aspectos históricos, jurídicos e comparados, a partir de fontes doutrinárias e legais relevantes.

Com base nas análises realizadas, foi possível verificar que a alienação fiduciária, apesar de consolidada como instrumento eficiente de garantia, ainda apresenta desafios relevantes no plano da prática contratual e da execução. A transferência resolúvel da propriedade ao credor, aliada à possibilidade de execução extrajudicial, constitui um mecanismo eficaz de proteção ao crédito, mas que, por outro lado, pode comprometer direitos fundamentais do devedor, especialmente em contextos de vulnerabilidade. A rigidez normativa, a limitação de acesso ao contraditório e a centralização de poderes nas mãos do credor são pontos críticos que emergem dos resultados obtidos e que demonstram a necessidade de ajustes para garantir a função social dos contratos e a justiça nas relações obrigacionais.

O objetivo geral da pesquisa, que consistiu em examinar criticamente a estrutura, aplicação e os efeitos da alienação fiduciária à luz da nova legislação brasileira, foi plenamente alcançado. A investigação permitiu não apenas compreender a natureza e os fundamentos do instituto fiduciário, como também identificar os pontos de tensão gerados pela sua aplicação, especialmente após a entrada em vigor da Lei nº 14.711/2023. Essa nova norma trouxe importantes inovações ao sistema de garantias, reforçando a posição do credor e promovendo maior eficiência na recuperação de crédito, mas também gerando preocupações quanto à mitigação de garantias processuais e ao aumento da desigualdade contratual.

Os resultados obtidos demonstram que há uma clara tendência de desjudicialização das garantias no direito brasileiro, o que responde a demandas por celeridade e segurança jurídica, mas que também requer atenção quanto aos limites éticos e sociais dessa escolha legislativa. A hipótese inicial de que a alienação fiduciária, embora eficiente, carece de mecanismos que garantam o equilíbrio contratual entre as partes, foi confirmada. O modelo atual privilegia a lógica econômica do crédito, mas nem sempre oferece a proteção necessária ao devedor em situação de inadimplemento. A comparação com sistemas estrangeiros, como o trust anglo-saxão, reforça a percepção de que o ordenamento brasileiro ainda possui limitações na governança dos poderes fiduciários e no controle dos deveres do titular formal do bem.

Durante o desenvolvimento da pesquisa, foram enfrentadas algumas limitações metodológicas, especialmente no que se refere à escassez de dados empíricos sobre os efeitos sociais da execução fiduciária em grande escala e à dificuldade de acesso a estudos que avaliem o impacto concreto das alterações trazidas pelo Marco Legal das Garantias. Além disso, a rápida evolução legislativa e o curto tempo de vigência da nova norma limitaram a análise de jurisprudência consolidada sobre o tema, o que restringiu a avaliação prática de sua aplicação pelos tribunais.

Encerrando o estudo, conclui-se que o instituto da alienação fiduciária permanece como ferramenta jurídica relevante e funcional no sistema de garantias, mas necessita de contínua revisão crítica à luz dos princípios constitucionais e da realidade social brasileira. O aprimoramento legislativo deve considerar não apenas a eficiência econômica, mas também a proteção dos contratantes em posição de fragilidade, buscando um equilíbrio que preserve a segurança jurídica sem comprometer a justiça nas relações obrigacionais. A pesquisa reafirma a importância do debate acadêmico e legislativo constante sobre os instrumentos de garantia, para que possam atender simultaneamente aos interesses do mercado e às exigências de um direito privado mais equitativo e comprometido com a função social dos contratos.

REFERÊNCIAS

BIAZI, João Pedro de Oliveira de. As dificuldades acerca da figura do negócio jurídico fiduciário e do trust. **Revista de Direito Mercantil**, n. 170/171, p. 71–87, 2024. Disponível em: <https://revistas.usp.br>. Acesso em: 12 jan. 2026.

BRASIL. Lei nº 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. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 nov. 1997.

BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Dispõe sobre o aprimoramento das regras relativas ao tratamento do crédito e das garantias e às medidas extrajudiciais para recuperação de crédito. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 31 out. 2023.

CAETANO, Eduardo Paixão. Resignificação da alienação fiduciária: o investidor de leilão como agente de solução jurídica e social. **Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional**, v. 13, 2025. Publicado em: 1º dez. 2025. Disponível em: <https://revistadocejur.tjsc.jus.br>. Acesso em: 12 jan. 2026.

CARDOSO, Carlos Henrique Baptista; OLIVEIRA, Emerson Ademir Borges de. Purgação da mora nos contratos de alienação fiduciária de bens móveis à luz do direito do consumidor: uma análise do Decreto-Lei nº 911/1969. **Revista Jurídica Cesumar – Mestrado**, v. 24, n. 3, e34133, set./dez. 2024. Disponível em: <https://periodicos.unicesumar.edu.br>. Acesso em: 12 jan. 2026.

CHIERIGHINI, Luís Maurício. O marco legal das garantias (Lei nº 14.711/2023) e algumas das alterações na Lei nº 9.514/97 sobre alienação fiduciária de bens imóveis. **Revista Jurídica**, v. 25, n. 1, p. 96–106, 28 ago. 2025. DOI: <https://doi.org/10.37951/2236-5788.2025v25i1.p96-106>. Disponível em: <https://periodicos.unievangelica.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/8291>. Acesso em: 12 jan. 2026.

PAIXÃO, Eduardo; FRAGA, Michel Souza. Diferenças entre compra e venda com reserva de domínio e alienação fiduciária. **Revista Processus de Estudos de Gestão, Jurídicos e Financeiros**, v. 16, n. 51, 2025. DOI: 10.5281/zenodo.17712614. Disponível em: <https://doi.org/10.5281/zenodo.17712614>. Acesso em: 12 jan. 2026.

REIS, Mayara de Lima. Propriedade fiduciária e alienação fiduciária em garantia sob a perspectiva do direito comparado. **Revista Foco – Interdisciplinary Studies**, v. 16, n. 7, p. 1–26, 2023. Disponível em: <https://ojs.focopublicacoes.com.br>. Acesso em: 12 jan. 2026.

SILVA, Adriano Romero da. Alguns impactos gerados no instituto da alienação fiduciária após a Lei nº 14.711/2023. **Revista Delos**, v. 18, n. 63, p. 1–29, 2025. DOI: 10.55905/rdelosv18.n63-201. Disponível em: <https://ojs.revistadelos.com>. Acesso em: 12 jan. 2026.