

# COMPARTILHAMENTO DE GARANTIAS IMOBILIÁRIAS POR MEIO DA TITULARIDADE FIDUCIÁRIA

*REAL ESTATE COLLATERAL SHARING  
THROUGH FIDUCIARY OWNERSHIP*

**GUSTAVO TEPEDINO**

Doutor em Direito Civil pela Universidade de Camerino. Professor Titular de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Advogado. [gt@tepedino.adv.br](mailto:gt@tepedino.adv.br)

**MILENA DONATO OLIVA**

Doutora em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. [mdo@tepedino.adv.br](mailto:mdo@tepedino.adv.br)

Recebido em 12.03.2019  
Aprovado em 15.07.2019

**ÁREAS DO DIREITO:** Civil; Imobiliário e Registral

**RESUMO:** O presente artigo tem por objetivo analisar o compartilhamento de garantias imobiliárias por meio da celebração de negócio fiduciário. Para tanto, o trabalho discute a viabilidade do registro de contratos atípicos para a constituição e transmissão de direitos reais sobre bens imóveis, trazendo à baila a necessária harmonização entre os princípios da taxatividade dos direitos reais e da atipicidade dos contratos. Analisa-se, nessa direção, o princípio da legalidade a que se sujeita o oficial do registro, bem como o art. 167 da Lei de Registros Públicos, a fim de se verificar se o rol ali contido é exaustivo ou exemplificativo. Em seguida, examina-se o conceito de negócio fiduciário e sua aptidão funcional, notadamente para viabilizar eficiente compartilhamento de garantias. Por fim, estuda-se o contrato de compartilhamento de garantias, destacando sua

**ABSTRACT:** The present article aims to analyze the sharing of real estate collateral through fiduciary contracts. For that matter, it will discuss the possibility of atypical contracts constituting and transferring real rights over immovable property, while demonstrating the need to harmonize two principles: strictness of real rights and atypicality of contracts. Therefore, this work will examine how far the registry officer is bounded to the principle of legality, as well as if the role brought by article 167 of law 6.015/1973 is exhaustive or inclusive. Then it will analyze the concept of fiduciary contracts and its functional capability, especially to efficiently allow collateral sharing. Finally, it will study the collateral sharing contract, highlighting its important role to optimize the usage of properties and thus to better meet the interests of both creditor and debtor.

importância para a otimização do aproveitamento dos bens e, conseqüentemente, para melhor atendimento dos interesses dos credores e do devedor.

**PALAVRAS-CHAVE:** Compartilhamento de garantias – Negócio fiduciário – Atipicidade contratual – Taxatividade dos direitos reais – Registro de imóveis.

**KEYWORDS:** Sharing of real estate collateral – Fiduciary contracts – Atypicality of contracts – Strictness of real rights – Real estate register.

**SUMÁRIO:** Introdução. 1. Cotejo entre a liberdade contratual e os princípios da taxatividade e da tipicidade dos direitos reais. 2. Em busca do verdadeiro escopo do artigo 167 da Lei de Registros Públicos. 3. Necessária diferenciação entre o princípio da legalidade e a tipicidade dos títulos causais: possibilidade de registro de contrato atípico para a transmissão da propriedade. 4. Qualificação do negócio fiduciário. 5. Fidúcia e o sistema brasileiro de garantias. 6. Compartilhamento de garantias imobiliárias por meio de negócio fiduciário atípico. Conclusão.

## INTRODUÇÃO

O negócio fiduciário desponta como expediente ímpar para a promoção de inúmeras atividades. Consubstancia amplo modelo ao qual se reconduzem os ajustes que apresentam, como nota característica, a titularidade à conta de outrem ou para a promoção de certa finalidade, isto é, a titularidade fiduciária. Cuida-se de esquema geral no qual a titularidade é imputada de maneira instrumental, em que se atribui um poder-dever ao fiduciário. O poder decorre da condição de titular e o dever advém do pacto pelo qual deve exercer o direito que lhe foi atribuído não para si, mas para a consecução de determinado fim. Não há limitação apriorística dos escopos a que pode servir o negócio fiduciário, o que permite sua utilização para um sem número de atividades, desde que lícitas e merecedoras de tutela.

Cada vez mais, em complexas operações de financiamento, notadamente por ocasião da reestruturação de dívidas com vários credores, o compartilhamento de garantias tem sido utilizado, pelo devedor, como importante moeda oferecida aos credores. O meio jurídico comumente utilizado para operacionalizar o compartilhamento é o negócio fiduciário, por meio do qual é constituído um agente fiduciário que será o titular das garantias concedidas no interesse dos credores. Com vistas a se investigar a eficácia que tais ajustes podem ter no direito brasileiro, é de se verificar se negócios fiduciários atípicos podem servir de título hábil à transmissão ou à constituição de direitos reais sobre imóveis.

A transmissão e a constituição de direitos reais sobre imóveis por ato *inter vivos*, no direito brasileiro, ocorre por meio do registro do título translativo no Registro de Imóveis. O contrato não tem o condão de, por si só, criar ou transferir o direito real