

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA- UFU

Faculdade de Direito Jacy de Assis- FADIR

Jesse Alberto Fagundes

**Alienação Fiduciária Residencial e Família: Análise Jurídico-Econômica do Trade-Off
Entre Tutela do Crédito e Proteção Habitacional**

Uberlândia- MG

2026

Jesse Alberto Fagundes

Alienação Fiduciária Residencial e Família: Análise Jurídico-Econômica do Trade-Off
Entre Tutela do Crédito e Proteção Habitacional

Trabalho de conclusão de curso apresentado a
Faculdade de Direito Jacy de Assis da
Universidade Federal de Uberlândia-MG,
requisito obrigatório para obtenção do título de
Bacharel em Direito

Orientador: Prof. Dr. Almir Garcia Fernandes

Uberlândia- MG

2026

RESUMO

A alienação fiduciária de bem imóvel consolidou-se como principal arranjo de garantia no financiamento habitacional brasileiro, em razão do seu desenho de *enforcement* extrajudicial, mais célere e previsível do que modelos judicializados. A Lei n. 14.711/2023 reforça esse vetor ao aprimorar mecanismos extrajudiciais de recuperação de crédito, enquanto a Lei n. 9.514/1997 prevê, além da consolidação da propriedade e dos leilões, o direito de preferência do fiduciante, que pode readquirir o imóvel até o segundo leilão pelo valor da dívida, mitigando perdas por deságio. Apesar dessas virtudes, a aplicação do instituto sobre imóvel residencial expõe conflito estrutural entre tutela do crédito e proteção habitacional em contextos de separação ou divórcio, nos quais é frequente a dissociação entre o titular da obrigação contratual, o ocupante que depende da moradia e os sujeitos que suportam os custos sociais do desalojamento. Sob a lente da Análise Econômica do Direito, o desenho procedimental concentra vantagens informacionais e de iniciativa no fiduciante, enquanto o ex-cônjuge ocupante enfrenta janela temporal reduzida, barreiras de liquidez e elevados custos de transação. O presente trabalho investiga se o atual regime favorece primariamente a tutela do crédito em detrimento da proteção habitacional nesses cenários e como tal arranjo afeta incentivos, custos de transação e a igualdade de posições entre fiduciante e ex-cônjuge ocupante. Adota-se metodologia normativo-analítica, centrada no exame das Leis n. 9.514/1997 e n. 14.711/2023, articulada com categorias da Análise Econômica do Direito e aplicada a casos-tipo de ruptura conjugal. Conclui-se que o regime vigente privilegia estruturalmente a recuperação do crédito e que o direito de preferência, embora relevante, é insuficiente para equalizar posições quando o ocupante não é o agente procedimentalmente central, propondo-se, ao final, medidas de mitigação voltadas à redução da assimetria informacional e à coordenação entre execução extrajudicial e disputas familiares, sem comprometer a previsibilidade do rito.

Palavras-chave: alienação fiduciária; execução extrajudicial; direito de preferência; família; divórcio; análise econômica do direito; moradia.

ABSTRACT

Residential real-estate fiduciary transfer has become the primary security arrangement in Brazilian housing finance due to its out-of-court enforcement design, which is faster and more predictable than judicial models. Law No. 14,711/2023 reinforces this approach by improving extrajudicial credit recovery mechanisms, while Law No. 9,514/1997 provides, alongside ownership consolidation and public auctions, the trustor's preemptive right to reacquire the property until the second auction for the outstanding debt amount, thereby mitigating auction-related value losses. Despite these advantages, applying such mechanism to residential property reveals a structural tension between credit protection and housing protection in separation or divorce contexts, where a disconnect often arises among the party bound by the contractual obligation, the occupant who depends on the home, and those who bear the social costs of displacement. From a Law and Economics perspective, the procedural design concentrates informational and initiative advantages on the trustor, whereas the occupying former spouse faces a reduced time window, liquidity constraints, and high transaction costs. This study investigates whether the current regime primarily favors credit protection over housing protection in divorce and separation scenarios and how it affects incentives, transaction costs, and equality of positions between trustor and occupying former spouse. A normative-analytical methodology is adopted, centered on Laws No. 9,514/1997 and No. 14,711/2023, combined with Law and Economics categories and applied to typical family-breakdown cases. The conclusion indicates that the current regime structurally prioritizes credit recovery and that the preemptive right, while relevant, is insufficient to equalize positions when the occupant is not procedurally central. Mitigation measures are proposed to reduce informational asymmetry and improve coordination between extrajudicial enforcement and family disputes without compromising procedural predictability.

Keywords: fiduciary transfer; extrajudicial enforcement; preemptive right; family; divorce; law and economics; housing.

SUMÁRIO

1- INTRODUÇÃO	6
2- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA RESIDENCIAL: ENFORCEMENT EXTRAJUDICIAL, PREFERÊNCIA DO FIDUCIANTE E FUNÇÃO ECONÔMICA.....	7
3- ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO E MATRIZ DE ASSIMETRIAS: FIDUCIANTE	9
VERSUS EX-CÔNJUGE OCUPANTE	9
3.1 Variáveis econômico-procedimentais: proposta de matriz de "igualdade de posições"	9
3.2 Incentivos e comportamentos estratégicos em separações/divórcios	10
4- FAMÍLIA E EXTERNALIDADES HABITACIONAIS: CASOS-TIPO E APLICAÇÃO .	11
4.1 Caso-tipo 1: ex-cônjuge permanece no imóvel com filhos; fiduciante sai e interrompe	12
pagamento	16
4.2 Caso-tipo 2: partilha em disputa; posse com ex-cônjuge; incerteza estratégica sobre	
pagamento	16
4.3 Síntese: moradia como bem social e garantia como ativo executável	17
5- DISCUSSÃO: TRADE-OFF CRÉDITO VERSUS HABITAÇÃO — EFICIÊNCIA E EFEITOS DISTRIBUTIVOS	17
CONCLUSÃO	19
REFERÊNCIAS	22

1- INTRODUÇÃO

A alienação fiduciária de bem imóvel consolidou-se como mecanismo central de garantia no financiamento habitacional brasileiro, sobretudo por oferecer um desenho de *enforcement* predominantemente extrajudicial, associado a maior celeridade e previsibilidade na recuperação do crédito, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Ao reduzir a incerteza quanto ao resultado e ao tempo da excussão, o instituto tende a diminuir o risco percebido pelo credor, com efeitos relevantes sobre a precificação (*spread*) e sobre a oferta de crédito imobiliário. Em contrapartida, quando incidente sobre imóvel residencial, a execução da garantia não se limita a um evento patrimonial: a perda do bem repercute diretamente sobre a moradia, evidenciando um *trade-off* recorrente entre eficiência do crédito e custos sociais do desalojamento.

A política legislativa recente reforça essa orientação institucional. A Lei nº 14.711/2023, ao explicitar como finalidade o aprimoramento de garantias e de mecanismos extrajudiciais de recuperação de crédito, sinaliza uma escolha por arranjos menos judicializados e mais orientados à previsibilidade, com potencial redução de fricções de cobrança. No microsistema da Lei nº 9.514/1997, além do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e da realização de leilões, destaca-se o direito de preferência do fiduciante: uma vez averbada a consolidação em favor do credor, e até a data do segundo leilão, o fiduciante pode readquirir o imóvel por valor equivalente à dívida, acrescida de despesas e encargos legalmente previstos. Em perspectiva funcional, o corretivo de assimetrias de mercado, destinado a mitigar perdas, em leilões e, simultaneamente, reduzir disputas posteriores ao oferecer oportunidade final de recomposição patrimonial do devedor.

Não obstante essas virtudes, a aplicação da alienação fiduciária a imóveis residenciais evidencia tensão estrutural particularmente aguda em contextos de separação e divórcio. Nesses cenários de ruptura, verifica-se a reincidência de uma dissociação estrutural entre: (i) o titular da obrigação contratual (fiduciante), (ii) os ocupantes que dependem cotidianamente do bem para fins de moradia (ex-cônjuge e filhos) e (iii) os sujeitos sobre os quais recairão, de modo mais intenso, os custos sociais da perda do domicílio. A excussão extrajudicial, quando acionada nesses cenários, tende a intensificar externalidades habitacionais, desorganização de rotinas familiares, custos de realocação, impactos sobre redes de apoio e sobre a estabilidade residencial, com maior impacto sobre indivíduos que não controlam integralmente decisões de pagamento, renegociação ou reação tempestiva ao procedimento, e que tampouco ocupam posição procedimental equivalente no rito fiduciário.

Sob a lente da Análise Econômica do Direito (AED), essa configuração sugere um problema de assimetria informacional, de distribuição desigual de custos de transação e de desalinhamento de incentivos. O desenho procedimental tende a concentrar iniciativa e informação no fiduciante, destinatário típico das comunicações formais e titular do direito de preferência, enquanto o ex-cônjuge ocupante pode enfrentar uma janela temporal efetivamente menor, barreiras de acesso a informações, dificuldades de coordenação e restrições de liquidez, o que enfraquece sua capacidade de organizar respostas eficientes diante da execução. Assim, ainda que o sistema seja funcionalmente eficiente para a tutela do crédito, pode produzir eficiência apenas parcial quando considerados os custos sociais e a litigiosidade colateral decorrentes da descoordenação entre a execução extrajudicial da garantia e conflitos familiares em curso.

Diante disso, este trabalho investiga se o desenho de *enforcement* e do direito de preferência na alienação fiduciária residencial favorece primariamente a tutela do crédito em detrimento da proteção habitacional em cenários de separação/divórcio, e de que modo esse desenho afeta incentivos, custos de transação e a igualdade de posições entre o fiduciante e o ex-cônjuge ocupante. Parte-se da hipótese de que o regime vigente privilegia estruturalmente a recuperação do crédito; embora a preferência do fiduciante seja juridicamente relevante, ela se mostra insuficiente para equalizar posições quando o ocupante do imóvel, frequentemente o mais exposto às externalidades do desalojamento não é o sujeito procedimentalmente central do rito extrajudicial.

Metodologicamente, adota-se abordagem normativo-analítica, centrada no exame da Lei nº 9.514/1997 (consolidação, leilões e preferência) e da Lei nº 14.711/2023 (enquanto reforço legislativo de mecanismos extrajudiciais), articulada a categorias da AED (incentivos, assimetria informacional, custos de transação e externalidades). A análise é aplicada a casos tipo de ruptura conjugal, nos quais a posse do imóvel permanece com ex-cônjuge e filhos enquanto a obrigação contratual se concentra no fiduciante, permitindo observar, com maior nitidez, o *trade-off* entre eficiência na tutela do crédito e proteção da moradia familiar.

2- Alienação fiduciária residencial: *enforcement* extrajudicial, preferência do fiduciante e função econômica

A alienação fiduciária de bem imóvel estrutura-se como modalidade de garantia em que a propriedade resolúvel é atribuída ao credor fiduciário, ao passo que o devedor fiduciante mantém a posse direta e a fruição do bem enquanto adimplente. Do ponto de vista funcional,

trata-se de arranjo que combina proteção do crédito e manutenção do uso econômico do imóvel pelo devedor, deslocando o foco do regime de garantias para a efetividade do *enforcement* em caso de inadimplemento.

A centralidade econômica do instituto decorre, precisamente, do seu desenho de execução extrajudicial. Na hipótese de mora, o microsistema da Lei nº 9.514/1997 prevê, sob o rito extrajudicial, a consolidação da propriedade fiduciária e subsequente realização de leilões, com dinâmica orientada à celeridade e à previsibilidade quando comparada a modelos de execução integralmente judicializados. Em termos econômico-institucionais, a redução da incerteza quanto ao tempo e ao resultado da excussão diminui o custo esperado da inadimplência para o credor, afetando a percepção de risco, a precificação do crédito e, potencialmente, a própria disponibilidade de financiamento no mercado habitacional.

Nesse mesmo sentido, a Lei nº 14.711/2023 reforça o vetor normativo de fortalecimento das garantias e de mecanismos de recuperação menos dependentes do Judiciário, ao explicitar como finalidade o aprimoramento de regras e medidas extrajudiciais de cobrança. A mensagem legislativa é coerente com a lógica de redução de fricções de execução e aumento da segurança jurídica das garantias, com expectativa de produzir efeitos sistêmicos relevantes: menor custo de *enforcement*, menor dispersão de resultados e maior estabilidade institucional para decisões de concessão e precificação de crédito.

No interior do regime da Lei nº 9.514/1997, além da consolidação e dos leilões, sobressai o direito de preferência do fiduciante. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor e até a data designada para o segundo leilão, o fiduciante pode readquirir o imóvel por preço equivalente ao valor da dívida, acrescido de despesas e encargos legalmente previstos — incluindo, conforme o caso, prêmios de seguro, encargos contratuais, tributos e contribuições condominiais. Em chave funcional, esse direito pode ser compreendido como mecanismo de mitigação de ineficiências típicas de leilões, como a alienação por valores significativamente abaixo do mercado (deságio), ao mesmo tempo em que tende a reduzir disputas posteriores ao oferecer uma via final, normativamente estruturada, de recomposição do devedor.

A efetividade econômica dessa preferência, contudo, não é automática, pois depende de determinadas condições materiais e informacionais que, na prática, atuam como limitações à implementação do direito. Entre essas condições, destacam-se a disponibilidade de liquidez no curto prazo, o acesso tempestivo e integral às informações relativas ao procedimento, a capacidade de coordenação necessária para organizar recursos e tomar decisões dentro do

intervalo procedimental e, por fim, a existência de custos de transação compatíveis com a urgência inerente ao rito.

Essas variáveis condicionam se a preferência operará como instrumento real de eficiência, isto é, se será exercitável e se produzirá os efeitos esperados de redução de perda de valor e de litigiosidade.

Em contextos de ruptura conjugal (separação e divórcio), tais condições tendem a distribuir-se de forma assimétrica. É comum que o fiduciante, embora formalmente central no contrato e no procedimento, não seja o ocupante do imóvel; por sua vez, o ex-cônjuge ocupante, muitas vezes acompanhado de filhos, pode depender diretamente da moradia, sem ser parte contratual nem destinatário típico das comunicações formais do rito fiduciário. O resultado é uma diminuição da capacidade real de resposta do ocupante diante da consolidação e dos leilões, não por ausência de interesse, mas por barreiras de informação, coordenação e liquidez, o que limita, na prática, a função equalizadora que o direito de preferência poderia desempenhar. Assim, a eficiência do arranjo extrajudicial e da preferência, embora consistente sob a ótica da recuperação do crédito, revela-se contingente quando transposta para a realidade de relações familiares dissociadas do polo formal do contrato.

3- Análise econômica do direito e matriz de assimetrias: fiduciante versus ex-cônjuge ocupante

A Análise Econômica do Direito (AED) compreende as normas jurídicas como estruturas de incentivos que moldam comportamentos sob condições de restrição, particularmente restrições de informação, tempo, liquidez e custos de coordenação. Quando a alienação fiduciária recai sobre imóvel residencial e o inadimplemento ocorre em contexto de separação ou divórcio, o conflito entre tutela do crédito e proteção da moradia assume contornos específicos, pois os papéis relevantes para a dinâmica procedimental não coincidem necessariamente. O poder decisório formal sobre pagamento e renegociação concentra-se, geralmente, no fiduciante titular do contrato, ao passo que o uso e a dependência cotidiana da moradia recaem sobre o ex-cônjuge ocupante e seus filhos, justamente aqueles que suportam, de modo mais intenso, os custos sociais do desalojamento. Quando essas posições se dissociam, abre-se espaço para deslocamento de custos e para a produção de externalidades: a inadimplência ou a inação estratégica pode impor perdas substanciais a sujeitos que não controlam, de maneira proporcional, as decisões contratuais que acionam o *enforcement*.

3.1 Variáveis econômico-procedimentais: proposta de matriz de "igualdade de posições"

Para examinar, em termos operacionais, a alegada "igualdade de posições" entre fiduciante e ex-cônjuge ocupante, propõe-se uma matriz de variáveis econômico-procedimentais que afetam a capacidade real de influência sobre o resultado do rito extrajudicial e, por consequência, a distribuição de custos e benefícios.

A primeira variável diz respeito à janela temporal efetiva para agir. Embora o sistema delimite temporalmente atos relevantes, como o exercício da preferência, a janela efetiva depende do momento de ciência e da capacidade de mobilização. O fiduciante, por ocupar o polo contratual típico e ser o destinatário padrão das comunicações, tende a dispor de um horizonte decisório mais previsível. O ex-cônjuge ocupante, ao contrário, pode tomar ciência tardiamente e atuar de modo predominantemente reativo, com menor margem para organizar resposta eficiente.

A liquidez exigida opera como filtro adicional de acesso ao próprio mecanismo. O exercício do direito de preferência, nos termos legais, exige pagamento do valor da dívida acrescido de despesas e encargos em prazo curto, requisito de alta intensidade financeira. Em cenários familiares, a liquidez pode estar concentrada no fiduciante ou indisponível a ambos, mas o ocupante frequentemente enfrenta restrições mais severas de crédito e menor capacidade de mobilizar recursos no *timing* do procedimento.

A terceira variável é a assimetria informacional. O desenho comunicacional do procedimento, fundado nos dados contratuais, inclusive endereços e meios eletrônicos, tende a reforçar a centralidade informacional do titular do contrato. A AED reconhece que informação não é apenas "conhecimento", mas um insumo de decisão cujo acesso tempestivo altera escolhas e viabiliza coordenação. Se o ocupante não recebe comunicações diretas ou não tem acesso imediato aos documentos e atos do rito, sua capacidade de agir racionalmente e em tempo hábil fica estruturalmente reduzida.

Somam-se a isso os custos de transação. A organização de uma resposta efetiva à excussão envolve custos de obtenção de informação, assessoria jurídica, negociação, levantamento de documentos, obtenção de recursos e coordenação com atores diversos, como credor, cartório, família e eventuais advogados do divórcio. Para o ex-cônjuge ocupante, esses custos tendem a ser mais altos, não apenas por restrições financeiras, mas por ausência de posição formal no procedimento e por necessidade de atuação externa aos canais institucionais padronizados.

Outra variável relevante é o efeito jurídico do ato, ou seja, a capacidade de impacto formal sobre o rito. No procedimento extrajudicial, certos atos do fiduciante, como a purgação da mora quando cabível, a articulação direta com o credor e o exercício da preferência, têm aptidão imediata para redirecionar a trajetória do procedimento. Em contraste, iniciativas do ex-cônjuge ocupante, ainda que relevantes sob a ótica social e familiar, frequentemente não produzem efeitos formais diretos sobre o rito, o que desloca sua atuação para esferas paralelas como negociação informal, medidas no âmbito de família e pleitos possessórios, nem sempre compatíveis com a temporalidade do *enforcement*.

Por fim, há as externalidades habitacionais. A perda do imóvel residencial produz efeitos que não se internalizam integralmente na lógica do procedimento e tampouco se refletem, de modo proporcional, nos parâmetros econômicos do leilão ou na estrutura de incentivos do credor. Impactos sobre guarda, rotina escolar, rede de apoio e estabilidade habitacional são custos reais, porém tipicamente tratados como externos ao desenho padrão de cobrança, o que pode levar a decisões individualmente racionais para credor e fiduciante e socialmente mais onerosas ao ocupante.

Essa matriz permite qualificar a hipótese de assimetria não apenas como desigualdade abstrata, mas como desigualdade operacional: desigual acesso à informação, tempo, liquidez e canais formais de influência sobre o resultado.

3.2 Incentivos e comportamentos estratégicos em separações/divórcios

A dissociação entre titularidade contratual e ocupação residencial não apenas gera desigualdade de posições; ela também pode induzir comportamentos estratégicos e trajetórias decisórias disfuncionais, relevantes para avaliar a eficiência do arranjo no custo social total.

O primeiro aspecto diz respeito ao oportunismo, ou abandono racional, do fiduciante. Se o fiduciante não reside no imóvel, a utilidade marginal que ele extrai da preservação da moradia familiar pode ser baixa, especialmente diante de conflito conjugal. Nessa configuração, pode surgir incentivo para "deixar correr" o procedimento, transferindo parcela relevante do custo social do desalojamento ao ex-cônjuge ocupante e aos filhos. Ainda que não se trate de oportunismo em sentido moral, há um problema econômico de alinhamento de incentivos: quem decide não é quem suporta integralmente as consequências.

Outro problema correlato é a renegociação tardia e assimétrica. O credor, racionalmente, tem incentivo a seguir um rito padronizado e previsível, que reduz custos administrativos e incertezas. Já o ex-cônjuge ocupante tende a buscar soluções paralelas, como acordos familiares, rearranjos de posse e medidas no juízo de família, que raramente se sincronizam com o *timing* do procedimento fiduciário. O resultado pode ser renegociação tardia, mais cara e com menor probabilidade de sucesso, elevando custos de transação e ampliando o risco de desfechos abaixo do ideal.

O terceiro aspecto envolve a eficiência parcial do sistema e a litigiosidade colateral. Mesmo quando o mecanismo extrajudicial é eficiente para recuperar o crédito, ele pode ser ineficiente sob a ótica do custo social agregado, se produzir como subproduto previsível, litigiosidade colateral em matéria de família, posse e tutela de urgência, além de custos de realocação e descontinuidade de rotinas que poderiam ser reduzidos por melhor coordenação institucional e por diminuição da assimetria informacional. Em termos de AED, o arranjo pode internalizar bem os custos privados da cobrança, mas apenas limitadamente os custos sociais do desalojamento em contexto familiar.

Em síntese, em cenários de separação e divórcio, a alienação fiduciária residenciais opera sobre uma base de assimetrias estruturais entre o fiduciante e o ex-cônjuge ocupante. Tais assimetrias não se esgotam no plano formal de direitos, mas se expressam na capacidade efetiva de agir, influenciar o rito e suportar custos, elemento central para avaliar a adequação do desenho procedimental quando a moradia familiar está em jogo.

4- Família e externalidades habitacionais: casos-tipo e aplicação

Com o objetivo de tornar empiricamente "observável" o *trade-off* entre eficiência do crédito e proteção da moradia, este capítulo organiza a discussão em torno de dois casos-tipo de ruptura conjugal. A utilidade metodológica desses modelos não está em reproduzir toda a complexidade do contencioso de família, mas em isolar variáveis relevantes — titularidade contratual, ocupação, incentivos e capacidade procedimental — para avaliar como o rito extrajudicial da alienação fiduciária distribui custos, benefícios e riscos entre os envolvidos.

4.1 Caso-tipo 1: ex-cônjuge permanece no imóvel com filhos; fiduciante sai e interrompe o pagamento

Descrição: Após a dissolução do vínculo conjugal, o ex-cônjuge ocupante permanece no imóvel residencial com a prole para fins de preservação da rotina familiar, ao passo que o contrato de financiamento e a alienação fiduciária, continuam formalmente vinculados ao fiduciante, que deixa o imóvel e, em seguida, interrompe o adimplemento.

Na sequência, o credor fiduciário aciona o procedimento extrajudicial previsto na Lei nº 9.514/1997, com os atos necessários à consolidação da propriedade e à realização de leilões.

Sob a ótica da AED, o arranjo revela uma dissociação crítica entre controle decisório e exposição ao dano. O *enforcement* extrajudicial previsível cumpre sua função econômica típica: reduzir incerteza para o credor e, com isso, fortalecer o mercado de crédito. Porém, a externalidade habitacional recai com intensidade sobre o ex-cônjuge ocupante e as crianças, que dependem diretamente do imóvel, mas não ocupam posição procedimental central no rito. A capacidade de reação do ocupante costuma ser inferior por razões cumulativas: ciência tardia do procedimento, dificuldades de acesso a documentos e informações, restrição de liquidez para exercício de soluções de última hora (como a preferência) e elevados custos de transação para organizar negociação, assistência jurídica e alternativas de realocação em prazo curto. O resultado previsível é uma assimetria de oportunidades: o sistema é eficiente para executar a garantia, mas não oferece, na mesma medida, instrumentos procedimentais para internalizar os custos sociais do desalojamento suportados por sujeitos periféricos ao contrato.

4.2 Caso-tipo 2: partilha em disputa; posse com ex-cônjuge; incerteza estratégica sobre pagamento

Descrição: O imóvel financiado constitui o principal ativo patrimonial do casal. A partilha encontra-se judicializada e o conflito distributivo permanece aberto. A posse e o uso do imóvel permanecem com o ex-cônjuge ocupante, enquanto a obrigação contratual, por força da estrutura do financiamento e da garantia, segue concentrada no fiduciante. Nesse cenário, a ausência de coordenação (ou, em certas configurações, a própria estratégia de barganha entre as partes) produz atraso de pagamentos e inadimplemento. O credor, alheio à disputa familiar e orientado por incentivos de padronização, inicia e conduz o procedimento extrajudicial.

A AED sugere que, aqui, o rito fiduciário opera de modo estruturalmente indiferente à dinâmica do conflito familiar: a disputa sobre partilha e posse não suspende, por si, a racionalidade do credor em executar a garantia, nem altera automaticamente o curso procedimental. A consequência econômica pode ser uma amplificação de custos totais. Primeiro, porque a execução pode implicar a perda do principal ativo do núcleo familiar antes da estabilização distributiva, aprofundando o conflito e reduzindo o espaço para acordos

eficientes. Segundo, porque a execução tende a gerar litigiosidade colateral (medidas urgentes, ações possessórias, incidentes no juízo de família) e custos de transação adicionais, sem necessariamente produzir ganho social equivalente em comparação com uma solução coordenada. Terceiro, porque a instabilidade habitacional incide sobre o ocupante e eventuais filhos, intensificando externalidades que não são internalizadas no desenho do procedimento extrajudicial.

4.3 Síntese: moradia como bem social e garantia como ativo executável

Nos dois casos-tipo, a conclusão analítica converge nos seguintes pontos, a moradia possui dimensão social e familiar relevante, com efeitos sobre proteção de vulneráveis, continuidade de rotinas e redes de apoio, mas o microsistema fiduciário tende a tratá-la primariamente como ativo garantidor executável, estruturado para maximizar previsibilidade e reduzir custos de cobrança, essa opção institucional não é, em si ilegítima, ela responde a objetivos de eficiência e expansão do crédito.

O ponto crítico, contudo, é que os ganhos de eficiência na tutela do crédito podem ser obtidos à custa de externalidades habitacionais que o procedimento, tal como desenhado, não internaliza adequadamente, sobretudo quando o ocupante do imóvel não coincide com o sujeito formalmente central do contrato e do rito extrajudicial.

5- *Trade-off* crédito versus habitação, eficiência e efeitos distributivos

A justificativa econômica do *enforcement* extrajudicial na alienação fiduciária é, em linhas gerais, coerente: quanto mais previsível e rápida é a recuperação do bem em caso de inadimplemento, menor tende a ser o risco esperado para o credor. Em consequência, a redução do custo de inadimplência pode se refletir na precificação do crédito, com potencial diminuição de taxas, ampliação de oferta e maior acesso ao financiamento habitacional. O ponto de tensão, entretanto, emerge quando se desloca o foco da eficiência do procedimento para seus efeitos distributivos em contextos familiares.

Em situações de ruptura conjugal, o custo do inadimplemento pode ser transferido, de forma relevante, a terceiros que não controlam o comportamento decisivo (pagamento, renegociação, coordenação com o credor). Nesses casos, o direito de preferência do fiduciante embora racional como mecanismo de correção de deságios e de última oportunidade de recomposição patrimonial, pode ser insuficiente como proteção habitacional quando quem ocupa o imóvel (ex-cônjuge e filhos) não detém domínio sobre o instrumento procedimental

capaz de alterar a trajetória do *enforcement*. Assim, a fricção principal não é a legitimidade abstrata do rito extrajudicial, mas a distância entre a titularidade formal do contrato e a dependência material da moradia.

Sob a lente da AED, esse quadro pode ser sintetizado em três diagnósticos complementares.

O primeiro é a eficiência focalizada. O sistema tende a ser eficiente para o objetivo específico de recuperar crédito, com redução de tempo e incerteza da cobrança. Porém, essa eficiência pode se tornar incerta quando se considera o custo social total, sobretudo se externalidades habitacionais e litigiosidade colateral reintroduzem custos relevantes por vias paralelas ao procedimento.

O segundo diagnóstico é a assimetria de posição. O desenho do direito de preferência e dos canais decisórios concentra poder de intervenção no fiduciante, enquanto a principal externalidade do desalojamento pode recair sobre o ocupante e crianças, que, em regra, não participam do procedimento em igualdade de condições.

O terceiro refere-se aos custos de transação assimétricos. Informação tempestiva, tempo para organizar resposta e liquidez para exercer alternativas, como preferência, negociação e refinanciamento, funcionam como barreiras mais severas para o ex-cônjuge ocupante, enfraquecendo a capacidade real de evitar o desfecho de perda da moradia mesmo quando haveria disposição prática para isso.

Essas limitações revelam que os efeitos da execução extrajudicial não se distribuem de forma homogênea entre os agentes envolvidos. Embora o modelo seja estruturado para maximizar a eficiência na recuperação do crédito, determinadas condições de vulnerabilidade econômica, informacional e organizacional podem ampliar os custos suportados por grupos específicos, especialmente em contextos familiares complexos.

Nesse cenário, o desafio passa a ser a identificação de mecanismos capazes de mitigar tais assimetrias sem comprometer os ganhos de previsibilidade e celeridade que justificam a adoção do procedimento.

Sem defender a judicialização integral do rito o que tenderia a elevar, a incerteza, tempo e custo de execução, com impactos negativos na oferta de crédito, é possível delinear medidas de mitigação que preservem a previsibilidade do *enforcement* e, simultaneamente, reduzam externalidades e assimetrias em cenários familiares.

A primeira medida consiste na redução da assimetria informacional, com ciência efetiva ao ocupante identificável. Trata-se de aperfeiçoar mecanismos de comunicação para que, havendo elementos documentais mínimos e verificáveis de ocupação residencial e vínculo

familiar, como comprovação de residência e informação de composição familiar, seja viável promover ciência adicional ao ocupante. O objetivo não é criar um requisito impeditivo do procedimento, mas diminuir o risco de atuação tardia e reativa, com ganhos potenciais de coordenação e redução de litígios.

A segunda medida envolve instrumentos de coordenação pós-ruptura, abrangendo assunção, substituição, novação e renegociação estruturada. Busca-se estimular, por incentivos normativos ou práticas institucionais, soluções que permitam reorganizar a titularidade do financiamento e a responsabilidade pelo pagamento após a ruptura conjugal, quando isso for economicamente viável. Mecanismos como assunção por um dos ex-cônjuges, substituição do devedor, novação ou protocolos padronizados de renegociação podem reduzir inadimplimentos derivados menos de incapacidade econômica e mais de descoordenação e conflito estratégico.

A terceira medida diz respeito a uma transição habitacional menos abrupta, sem perda de previsibilidade, propõe-se prever arranjos extrajudiciais que, em situações familiares delimitadas, favoreçam uma transição habitacional minimamente coordenada, por exemplo mediante mediação ou negociação com parâmetros objetivos e prazos curtos, reduzindo danos sociais imediatos.

A lógica é compatibilizar celeridade e segurança do rito com mecanismos que diminuam custos sociais extremos, especialmente quando a desocupação súbita tende a gerar litigância paralela e custos difusos que acabam por onerar o sistema como um todo.

Em síntese, o *trade-off* não exige escolher entre "proteção do crédito" e "proteção da habitação" como polos incompatíveis. A questão central é reconhecer que a eficiência do *enforcement* extrajudicial, embora relevante para o mercado de crédito, pode produzir efeitos distributivos regressivos em arranjos familiares específicos.

Medidas focadas em informações, coordenação contratual pós-ruptura e transições menos abruptas podem reduzir externalidades sem comprometer o núcleo de previsibilidade que sustenta a função econômica da alienação fiduciária.

CONCLUSÃO

A alienação fiduciária residencial consolidou-se como instituição central de tutela do crédito, e a legislação recente reforçou a opção por meios extrajudiciais céleres e previsíveis de recuperação. Esse desenho cumpre uma função econômica clara: reduzir incertezas, disciplinar riscos e sustentar a oferta de financiamento. Contudo, sob a perspectiva da Análise Econômica do Direito, quando a inadimplência ocorre em contextos de separação, divórcio, o procedimento extrajudicial pode gerar externalidades habitacionais relevantes para quem ocupa o imóvel, frequentemente ex-cônjuge e filhos, sem que esses tenham, na prática, iguais poderes de intervenção no *enforcement*.

O objetivo deste trabalho não é ampliar riscos ao credor fiduciário nem enfraquecer o sistema, mas preservar sua eficiência e, simultaneamente, assegurar proteção às famílias que suportam os custos do desalojamento. Trata-se de reduzir assimetrias e internalizar externalidades por meios de baixo custo transacional, evitando judicializações desnecessárias.

No Brasil, esse equilíbrio é especialmente relevante, pois o financiamento habitacional frequentemente envolve recursos de natureza socialmente sensível, a exemplo do FGTS, o que reforça a importância pública da segurança habitacional. Assim, o conflito de direitos é inescapável: de um lado, o credor visa garantir o recebimento do empréstimo; de outro, famílias vulneráveis enfrentam custos sociais relevantes por perdas abruptas, sem a devida atenção ao contexto familiar.

A conclusão central é que não há uma incompatibilidade absoluta entre previsibilidade do crédito e proteção mínima da moradia em cenários familiares. Essa tensão decorre, sobretudo, da dissociação entre quem detém o poder de decisão e iniciativa, normalmente o fiduciante na condição de devedor formalmente intimado, e quem sofre o impacto do deslocamento forçado, ou seja, os ocupantes e dependentes.

Assim, ajustamentos calibrados podem assegurar a manutenção da eficiência do mercado, ao mesmo tempo em que mitigam externalidades operacionais de informação, tempo e liquidez. Dentre esses ajustes, destacam-se três princípios que conciliam eficiência do crédito com a minimização de custos sociais.

O primeiro é a informação efetiva ao ocupante identificável, por meio de comunicações adicionais quando houver prova simples de residência e vínculo familiar, reduzindo litígios e atuação reativa, sem transformar a ciência do ocupante em obstáculo ao procedimento extrajudicial.

O segundo é a coordenação contratual pós-ruptura, mediante instrumentos padronizados de substituição, novação ou renegociação em cenários de separação ou sucessão, mitigando inadimplementos decorrentes de descoordenação e oportunismo estratégico.

O terceiro é a transição habitacional menos abrupta, com a previsão de janelas extrajudiciais de negociação e mediação, reduzindo danos sociais imediatos sem comprometer a previsibilidade do *enforcement*.

Tais ajustes evitam socializar prejuízos indevidos ou estimular inadimplemento estratégico, promovendo intervenções de baixo custo marginal que reduzem custos de transação, litígios e ineficiências, beneficiando o próprio sistema de crédito. Em suma, a alienação fiduciária pode manter sua função de suporte ao financiamento habitacional, inclusive em operações socialmente sensíveis, desde que seu desenho reconheça e minimize externalidades previsíveis, conciliando direito do credor e mínima proteção social para famílias vulneráveis.

REFERÊNCIAS

- 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. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em: 14 jun. 2026.
- BRASIL. Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023. Altera a Lei nº 9.514/1997 e relações de garantias, procedimentos de execução extrajudicial, além de medidas relativas ao sistema de garantia e alienação fiduciária imobiliária. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 31 out. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/114711.htm. Acesso em: 14 jun. 2026.
- BECKER, Rodrigo Frantz. Execução dos títulos judiciais e extrajudiciais: manual do processo de execução. 4. ed. rev., ampliada e atualizada. 2024.
- COOTER, Robert; ULEN, Thomas. Direito & economia. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.
- POSNER, Richard A. Economic analysis of law. 9. ed. New York: Wolters Kluwer, 2014.
- SILVA, Jaqueline Mielke. Responsabilidade civil do arrematante pelo passivo ambiental nas execuções civis. *Revista Novos Estudos Jurídicos*, 2015, v. 20, n. 2, p. 653-682. DOI: 10.14210/nej.v20n2.p653-682.
- SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação fiduciária. 2. ed. conforme Lei 14.382/2022. Rio de Janeiro: COP Editora, 2022.