

## **Aula 08**

*Caixa Econômica Federal (CEF)  
Conhecimentos Bancários (Somente em  
PDF)*

Autor:  
**Celso Natale**

22 de Fevereiro de 2023

## SUMÁRIO

1	Garantias do Sistema Financeiro .....	3
1.1	Fiança .....	5
1.1.1	Fiança Bancária .....	6
1.2	Aval.....	8
1.3	Hipoteca.....	10
1.4	Penhor.....	12
1.4.1	Penhor de objetos de valor.....	14
1.4.2	Penhor mercantil.....	15
1.5	Alienação Fiduciária.....	16
	Resumo e Esquemas da Aula .....	18
	Questões Comentadas .....	21
	Lista de Questões.....	37
	Gabarito .....	43



## INTRODUÇÃO

Olá!

Hoje vamos de **Garantias do Sistema Financeiro Nacional**.

Esse é um assunto que tem tudo para ser muito pesado e cheio de “juridiquês”, pois sua principal base é jurídica – incluindo o Código Civil, com seus 2.046 artigos, sem falar nos parágrafos, incisos e alíneas.

Por isso, procurei usar exemplos, esquemas e um diálogo mais leve, para descontrair e você fixar com mais facilidade por meio das situações fictícias.

Aqui, vamos sem economizar recursos didáticos, para você fixar bem cada tipo de garantia, suas diferenças e, principalmente, acertar todas as questões sobre o assunto.

Então, apesar de uma aula curta, está bem objetiva, com bastante conteúdo para você fixar.

Vamos lá!



*@profcelsonatale*



PROFESSOR  
**CELSONATALE**



# 1 GARANTIAS DO SISTEMA FINANCEIRO

O Mercado Financeiro, como qualquer mercado, é um local onde compradores e vendedores se encontrar para fazer negócios e obter lucros.

Do ponto de vista dos vendedores do mercado financeiro, as instituições financeiras, a lucratividade dos negócios depende de assumir riscos em operações. Ao conceder um empréstimo, por exemplo, o banco pode ter grande prejuízo se o cliente não pagar.

Olhando o lado dos compradores, um cliente bancário pode deixar de conseguir um empréstimo se não for capaz de convencer seu banco de que tem capacidade de pagar ou se o banco achar que o risco é muito alto.

É aí que entram as **garantias**: elas assumem diversas formas, mas têm em comum o fato de que reduzem os riscos das operações as quais estão vinculadas.

Note, ainda, que uma garantia é uma **obrigação acessória**, ou seja, ela não é a obrigação principal de um contrato financeiro. A obrigação principal, naturalmente, é o pagamento.

*(Por isso, quando você for analisar uma operação de crédito, nem adianta falar para seu chefe que a garantia é boa, apesar de o cliente ser mau pagador.)*

Além disso, a garantia é condicional: se você compra um celular e ele tem garantia, significa que o fabricante irá consertá-lo ou repô-lo caso apareça algum defeito.

No sistema financeiro é parecido: se o pagamento (obrigação principal) não for realizado, a garantia é acionada.

## GARANTIA

Compromisso **acessório** que se estabelece numa transação, como forma de assegurar sua realização.

No sistema financeiro existem dois tipos de garantias: **pessoais** ou **reais**.

As garantias pessoais também são chamadas **fidejussórias**, e implicam em uma pessoa (física ou jurídica) comprometendo-se com o pagamento junto com o devedor. Ou seja, um cliente bancário pode oferecer como garantia de pagamento a pessoa de seu rico e confiável cunhado (não literalmente), e assim o banco sabe que aumentam as chances de o pagamento ocorrer.

Já as garantias reais são bens, incluindo bens imóveis (casas, terrenos, apartamentos, lojas), bens móveis (joias, automóveis, embarcações) ou até mesmo ativos financeiros (ações, títulos públicos). Sendo assim, se a obrigação principal não for honrada, o credor pode ficar com a garantia.



Tantos as garantias pessoais quanto as reais podem assumir diferentes modalidades, a depender das condições para sua constituição (em que situações podem ser dadas em garantia) e execução (como se dá o processo de acionamento da garantia).

Essas modalidades e regras estão previstas em leis e normas, dando segurança jurídica às partes.

Apenas para apresentá-las a você, em caráter preliminar:

- ▶ Garantias **pessoais**: **fiança** e **aval**.
- ▶ Garantias **reais**: **alienação fiduciária, penhor, hipoteca**

Nosso trabalho, nesta aula, resume-se em identificar essas modalidades e suas características.



Vamos começar pelas garantias pessoais.

## 1.1 Fiança

A **fiança** é uma garantia pessoal, firmada por um terceiro: o **fiador**. Assim, temos uma relação determinada entre três figuras:

1. devedor/afiançado
2. credor/beneficiário
3. fiador(es)

*(pode haver vários fiadores, como veremos)*

O fiador é uma pessoa (física ou jurídica) que se compromete, junto ao credor, a pagar uma dívida, caso o devedor não pague.

Mas até aí apenas descrevemos uma garantia pessoal, né?

Então vamos aos detalhes. E não se preocupe: depois, a gente esquematiza tudo!

Para começar, a fiança precisa ser **por escrito**. Ou seja, não há fiança firmada apenas verbalmente.

Inusitado mesmo é o fato de que a fiança **não depende de consentimento do devedor**. Isso significa que se sua sogra quiser ser sua fiadora naquele empréstimo, você não pode (e, portanto, não precisa) fazer nada a respeito. Isso porque o contrato de fiança é firmado entre o fiador e o credor, e não depende do consentimento do devedor.

Mas depende do consentimento do seu sogro ou, de forma mais genérica, **a fiança depende de autorização do cônjuge do fiador**, exceto se forem casados com separação total de bens (afinal, nesse caso os bens do cônjuge que não autorizar não serão atingidos de qualquer forma). Se o banco “der mole” e aceitar uma fiança sem essa autorização, ela se torna sem efeito.

Mas e se o fiador omitir que é casado? Aí é caso de má-fé, e a fiança fica valendo. Vai tomar bronca dupla do cônjuge: por omitir que é casado e por firmar uma fiança sem consultá-lo.

Isso, é claro, se sua sogra for **pessoa idônea, domiciliada no município onde tenha de prestar a fiança, e possuir bens suficientes para cumprir a obrigação**. Caso contrário, o Código Civil garante que o credor não será obrigado a aceitar o fiador.

*Mas se é uma garantia pessoal, por que o fiador precisa ter bens suficientes para cumprir a obrigação?*

Porque ao se comprometer pessoalmente, ele pode ser judicialmente acionado caso a dívida não seja paga, e o credor pode pedir ao juiz que os bens do fiador sejam “tomados”.

Outra coisa que pode **anular a fiança** é caso o credor **conceda moratória ao devedor sem consultar o fiador**. Ou seja, se o banco prorrogar o prazo para você pagar sua dívida sem consultar sua sogra (fiadora), a fiança perde efeito.



A fiança, em regra, cobre toda a dívida, mas ela também pode ser **parcial**, ou seja, o fiador pode comprometer-se com apenas parte da obrigação. Por exemplo: em uma dívida de R\$100.000, o fiador pode firmar garantia de apenas R\$60.000, limitando o que lhe poderá ser exigido.

E por fim, o fiador tem o chamado **benefício de ordem**.

O benefício de ordem é um mecanismo existente na fiança, e significa que caso o devedor não pague sua dívida, o fiador pode exigir que o credor, primeiro, busque satisfazer a dívida com os bens do devedor.

Portanto, se o banco, diante da inadimplência do devedor, decidir recorrer à justiça, o fiador pode invocar o benefício de ordem, indicando "bens do devedor, sitos no mesmo município, livres e desembargados, tantos quantos forem necessários para promover a quitação do débito".

O benefício de ordem deixa claro que a fiança é uma obrigação **subsidiária**. Ou seja, o fiador fica subsidiariamente responsável pela dívida: ele só terá seus bens atingidos caso os bens do devedor não sejam suficientes para a quitação.

O fiador pode renunciar ao benefício de ordem. Afinal, é um direito dele. Na prática, muitos credores colocam essa cláusula de renúncia expressa, para tornar a garantia mais forte.

Isso é bastante diferente do aval, onde a responsabilidade é solidária.

Contudo, em relação a (eventuais) outros fiadores, a responsabilidade é solidária. Portanto, num contrato que tenha mais de um fiador, os fiadores são solidários entre si; entre os fiadores, não há benefício de ordem.

Por fim, saiba que o fiador pode abdicar do benefício de ordem, no contrato ou em juízo.

### 1.1.1 Fiança Bancária

A **fiança bancária** é simplesmente um contrato de fiança onde **o fiador é um banco**.

Para o credor é uma excelente garantia. Se você emprestar um dinheiro para um amigo e um banco garantir o pagamento como fiador, a amizade de você tem chances bem melhores de continuar.

Para o banco, a fiança bancária é um produto. Se seu amigo quiser a garantia do banco, ele precisará pagar por isso, adquirindo uma carta fiança. Claro que contratos entre amigos não são objeto de fiança bancária, na "vida real". O mais comum é que aluguéis de imóveis ou transações comerciais sejam garantidas por fiança bancária.





**Commercial papers** também podem ser garantidos por fianças bancárias: a empresa que os emite pode contratar um banco para ser seu fiador e, dessa forma, tornar os papéis mais atraentes para seus potenciais investidores.

A fiança bancária preserva características da fiança, das quais relembro as principais:

- ▶ contrato acessório
- ▶ obrigação subsidiária
- ▶ total ou, se especificado, parcial

Contudo, por envolver **instituições financeiras** assumindo um papel de risco (o de fiador), a fiança bancária precisa seguir regras do Banco Central do Brasil e do Conselho Monetário Nacional.

E de acordo com essas regras, podem prestar garantias:

- ▶ bancos múltiplos
- ▶ bancos comerciais
- ▶ bancos de investimento
- ▶ bancos de desenvolvimento
- ▶ caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento (Financeiras)
- ▶ sociedades de crédito imobiliário
- ▶ companhias hipotecárias
- ▶ cooperativas de crédito

Sendo assim, apesar do nome “fiança bancária”, outras instituições financeiras também podem oferecer esse tipo de garantia, e normalmente o fazem por meio de cartas fiança.

As instituições financeiras também devem observar normas gerais do Banco Central sobre mitigação do risco de crédito, que é o risco de o devedor não honrar sua obrigação (dar “calote”).

Por fim, por ser uma garantia, não incide IOF sobre a **carta fiança**.

Devedor <b>afiançado</b>	Credor <b>beneficiário</b>	Garantidor <b>fiador</b>
• É o principal obrigado em relação à dívida.	• Quem concedeu o crédito. • Pode ser instituição financeira, vendedor, prestador de serviços, locador de imóveis etc.	• Garante subsidiariamente a obrigação. • No caso da fiança bancária, é instituição financeira.





## 1.2 Aval

O aval é uma garantia pessoal, firmada por um terceiro - o **avalista** - em nome do devedor (avalizado) em benefício do credor.

1. devedor/**avalizado**
2. credor/**beneficiário**
3. **avalista(s)**

Novamente, definimos apenas as figuras e reforçamos que o aval é uma garantia pessoal, sem estabelecer as características específicas do aval. Então, vamos fazer isso!

Para começar, conforme determina o Código Civil, o aval é **exclusivo para títulos de crédito**, dos quais são exemplos duplicatas, cédulas de crédito bancário, cheques, notas promissórias, letras de câmbio<sup>1</sup>.

O aval ocorre com a **simples assinatura do avalista no título**. Se a assinatura for no averso (frente) do título, nem precisa de nenhuma outra informação. Se for no verso, aí pode precisar ou não estar escrito explicitamente que se trata de aval, a depender do tipo de título.

Portanto, se alguém pedir para você autografar a cédula de crédito bancário que constitui um empréstimo, desconfie!

Além disso, é importante registrar que o aval - ao contrário da fiança - **não pode ser parcial**.

Sendo assim, se alguém pedir para você ser avalista de apenas uma parte da dívida, desconfie de novo!!

Exceto se o título de crédito for uma letra de câmbio, cheque ou nota promissória.



**É vedado o aval parcial, exceto para letras de câmbio, cheques ou notas promissórias.**

Sendo assim, se a banca afirmar de forma genérica:

- ▶ Que o aval parcial em títulos de crédito é vedado -> Marque certo
- ▶ Que o aval parcial é permitido em títulos de crédito -> Marque errado

---

<sup>1</sup> Falamos mais sobre eles na aula sobre Mercado de Crédito

Mas se ela for específica:

- ▶ Que o aval parcial em notas promissórias é vedado -> Marque errado
- ▶ Que o aval parcial é permitido em cheques -> Marque certo

Quer ver?

**(2013/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)**

Um gerente participa de processo de treinamento sobre títulos de créditos e garantias do Sistema Financeiro Nacional.

Durante a avaliação dos itens abordados no treinamento, o gerente, que se dedicou com afinco aos estudos, responde, apropriadamente, que o aval, nos termos do Código Civil,

- a) gera direito de regresso contra o avalizado em caso de pagamento pelo avalista.
- b) é garantia típica dos contratos bancários.
- c) **pode ser parcial quando firmado em título de crédito. <- foi considerada errada**
- d) pode ser considerado até declaração judicial quando cancelado.
- e) deve ser subscrito exclusivamente no averso do título.

**Vamos comentar essa questão no final da aula.**

Tem outra diferença importante em relação à fiança: no aval, **a responsabilidade do avalista é solidária com o devedor**. Portanto, em caso de o devedor não honrar sua obrigação, o credor pode exigir diretamente do avalista - portanto, sem benefício de ordem.

Por outro lado, o avalista tem o chamado **direito de regresso**. Significa simplesmente que o avalista, caso seja obrigado a pagar a dívida, poderá exigir judicialmente do devedor original (o avalizado), por meio da chamada "ação de regresso".

E o cônjuge, precisa autorizar o aval, como ocorre na fiança?

Aí, na verdade, a coisa complica, com direito a jurisprudência do STJ e regras diferentes para diferentes tipos de títulos de crédito.

Vou resumir da melhor forma possível:

- ▶ A autorização do cônjuge é necessária para **títulos de crédito nominados**, que é como chamamos títulos de crédito que não possuem lei específica e, portanto, são regidos de forma genérica pelo Código Civil.
- ▶ A autorização do cônjuge é dispensada para **títulos de crédito nominados** (também chamados títulos de crédito **típicos**). Esses são títulos de crédito com leis próprias, como cédula de crédito, nota de crédito, letra de câmbio, nota promissória, cheque, duplicata.

Quer dizer que se meu cônjuge assinar como avalista sem minha anuência eu posso ter meu patrimônio atingido? **Não!** Nesse caso, sua parte (meação) do patrimônio não é atingida.



Agora é uma ótima hora para distinguirmos as diferenças entre as garantias pessoais, né?

	FIANÇA	AVAL
<b>Figuras</b>	devedor/ <b>afiançado</b> credor/beneficiário <b>fiador(es)</b>	devedor/ <b>avalizado</b> credor/ <b>beneficiário</b> <b>avalista(s)</b>
<b>Consentimento do devedor</b>	A lei <b>dispensa</b>	Não previsto em lei
<b>Exigência formal</b>	Precisa ser <b>por escrito</b>	<b>Basta assinatura</b> do avalista
<b>Pode ser parcial?</b>	Sim, se especificado no contrato.	Em regra, <b>não</b> pode. Em cheques, notas promissórias e letras de câmbio pode.
<b>Tipo de responsabilidade</b>	<b>Subsidiária</b> , com benefício de ordem	<b>Solidária</b> , com direito de regresso
<b>Autorização do Cônjuge</b>	<b>Obrigatória</b> . A ausência invalida a fiança.	<b>Obrigatória</b> para títulos inominados. <b>Dispensável</b> para títulos típicos, preservada a meaçaõ do patrimônio do cônjuge não anuente.

Chegou o momento de conhecer as garantias reais.

### 1.3 Hipoteca

Nossa primeira garantia real, a **Hipoteca**, tem por objeto de garantia **bens imóveis**, incluindo terrenos, casas, apartamentos (ou até prédios inteiros), jazidas, minas etc.

Imóveis são a regra e o principal tipo de garantia, contudo, além deles, o Código Civil estabelece que também podem ser objeto de hipoteca:

- ▶ Navios
- ▶ Aeronaves



Em qualquer caso, a hipoteca só pode ocorrer se os bens estiverem devidamente cadastrados nos registros competentes.

No mercado financeiro, a hipoteca pode ser a garantia para financiamentos imobiliários, ficando o próprio imóvel adquirido como garantia dos pagamentos do contrato. Mas também é possível hipotecar um imóvel para obter recursos livres num empréstimo. Contudo, na prática, a alienação fiduciária é preferida pelos bancos, por motivos que logo conheceremos.

Agora vou tentar induzir você ao erro. Responda-me: é claro que um bem hipotecado não pode ser vendido pelo devedor, né?

Errado!

O bem hipotecado pode ser alienado (vendido ou até doado). Tá achando estranho? Não é tanto assim...

Se eu tiver uma hipoteca no meu apartamento, e decidir vender o apartamento para você, eu posso. Contudo, a hipoteca continuará existindo, então você terá nas mãos um apartamento que é garantia hipotecária de uma dívida minha. Se eu não pagar, o banco vai tomar seu apartamento.

A propósito, se o banco tiver colocado uma cláusula de vencimento antecipado em caso de alienação da garantia, ele pode. Nesse caso, a dívida inteira venceria de uma vez, e o banco logo poderia executar a hipoteca.

Por isso, na prática, se você for comprar um imóvel hipotecado, tenha a certeza de pagar ao banco para extinguir a hipoteca, e só depois pague ao vendedor o restante combinado.

Agora que você entendeu, veja o que diz o Código Civil:

Art. 1.475. É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.

Parágrafo único. Pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado.

Ali acima eu comentei que o pagamento integral da dívida extingue a hipoteca. **Extinguir a hipoteca** significa que a garantia não tem mais efeito. E tem lógica, né? Afinal, ela sempre foi apenas um acessório de uma obrigação principal. Se a obrigação principal não existe mais, a hipoteca também não.

Além desse caso, o Código Civil prevê outras possibilidades de extinção da hipoteca:

- ▶ **extinção da obrigação principal:** ou seja, pelo pagamento da dívida.
- ▶ **perecimento da coisa:** se o bem dado em garantia perecer, a hipoteca deixa de existir - mas não a dívida, é claro. Se um incêndio destruir o imóvel, por exemplo.
- ▶ **renúncia do credor**



- ▶ **remissão:** a remissão é basicamente uma possibilidade de pagamento para liberação da hipoteca, que não é o pagamento da obrigação principal. Um exemplo é quando o devedor, executado judicialmente, realiza o depósito importância suficiente ao pagamento da dívida.
- ▶ **arrematação:** quando a garantia é executada, levada a leilão e vendida para algum interessado.
- ▶ **adjudicação:** quando a garantia é executada, levada a leilão, mas não encontra comprador, determinando o juiz que a propriedade passe ao credor.

Um mesmo bem pode ser hipotecado mais de uma vez, simultaneamente, tendo preferência o credor que efetuou o primeiro registro (hipoteca de primeiro grau). Dessa forma, o segundo credor (hipoteca de segunda grau) só poderá executar a garantia após vencida a primeira.

Falamos bastante sobre “execução”, né?

E isso é uma característica da hipoteca: o credor precisa acionar judicialmente o devedor para que o juiz determine que o imóvel seja levado a leilão, onde o imóvel será vendido e levantado o dinheiro para quitar a dívida.

*E se o imóvel for vendido por valor inferior à dívida?*

Nesse caso, o credor poderá continuar executando outros bens do devedor para exigir a quantia restante.

*E se ninguém aparecer no leilão para comprar?*

Nesse caso, o juiz adjudicará o bem ao credor, e isso eximirá o devedor de pagar o valor da dívida que eventualmente exceder a avaliação do imóvel.

A gente vai concluir penhor e alienação antes de esquematizar tudo. Então, aguento firme!

## 1.4 Penhor

O **penhor** tem uma diferença fundamental em relação à hipoteca: o bem dado em garantia é **móvel**, ficando vinculado ao cumprimento da obrigação.

Esse vínculo, assim como na hipoteca, é um **vínculo real**. Ou seja, o próprio bem é vinculado ao cumprimento da obrigação, e não seu proprietário.

Por definição legal, bem móvel é todo bem que pode ser transportado sem alteração de sua substância ou da destinação econômico- social.



Sendo assim, casas não são bens móveis, pois não podem ser movidas sem alteração de sua substância, assim como o Cristo Redentor também não se enquadra, pois se for movido terá alterada sua destinação econômico-social.

O bem móvel pode ser **consumível** ou **não consumível**, e ambos podem ser empenhados e penhorados.

### Bem empenhado X Bem penhorado

Ao bem dado como garantia de penhor, chamamos de **empenhado**. Quando o bem é tomado pelo credor, aí sim o chamamos de **penhorado**.

Outra diferença em relação à hipoteca, decorrente da própria natureza dos bens móveis, é que o **bem dado em garantia pode ficar em posse do credor**.

Na verdade, a regra é que o bem empenhado realmente fique com o credor, mas há exceções:



No penhor rural, industrial, mercantil e de veículos, as coisas empenhadas continuam em poder do devedor, que as deve guardar e conservar.

Como a curiosidade deve estar grande, vamos especificar o significado de cada tipo de penhor.

- ▶ **Penhor Rural:** o penhor rural abrange as modalidades agrícola e pecuária.
  - **Penhor Agrícola:** Podem ser objetos de penhor agrícola: colheitas, pendentes ou em formação, frutos armazenados, madeiras de corte, lenha ou carvão vegetal e máquinas ou instrumentos de produção.
  - **Penhor Pecuário:** Podem ser empenhados os animais usados em atividade pastoril, agrícola ou de laticínios podem ser oferecidos como garantia.
- ▶ **Penhor industrial:** Empenha-se máquinas, aparelhos, instalados ou não.
- ▶ **Penhor mercantil:** Como o nome indica, trata do empenho de mercadorias. Mas, na verdade, ele é um pouco mais amplo do que isso. E, por estar explícito em nosso edital, vamos aprofundar em seguida.
- ▶ **Penhor de veículos:** Bom, você já sabe o que pode ser empenhado nesse tipo. Só para não passar em branco, acrescentemos que o veículo empenhado deve ser previamente **segurado** contra furtos, avarias e danos causados a terceiros.

Naturalmente, o devedor não pode vender qualquer dos bens empenhados sem consentimento por escrito do credor. Se houver tal ameaça, o credor pode pedir que os animais sejam postos sob a guarda de um terceiro.

E para fechar, observe que o penhor exige formalização bem mais rígida do que as garantias pessoais.



Os contratos de penhor declararão, sob pena de não terem eficácia:

- I - o **valor do crédito**, sua estimação, ou valor máximo;
- II - o **prazo** fixado para pagamento;
- III - a **taxa dos juros**, se houver;
- IV - o **bem dado em garantia** com as suas especificações."

### 1.4.1 Penhor de objetos de valor

No caso de **objetos de valor**, o penhor é exclusividade legalmente atribuída à Caixa Econômica Federal. Portanto, a Caixa é a única que pode realizar operações de crédito com **penhor de joias ou outros objetos de valor** (como canetas, pedras preciosas, relógios ou pratarias).

Portanto, alguém que precise de dinheiro para um projeto, mas não quer se vender seu anel de diamantes, pode entregá-lo em penhor para a Caixa e receber um empréstimo em dinheiro.

O valor do crédito concedido depende do valor do objeto dado em garantia, podendo ser de até 80% do valor de avaliação por perito, e o prazo pode variar de 30 a 120 dias, podendo ser renovado várias vezes, desde que o pagamento dos juros da operação esteja em dia.

Além dos juros, o cliente também precisa pagar tarifas para cobrir os custos de avaliação.

Nesse caso, os bens ficam em posse do credor (a Caixa) desde o início da operação. Caso o pagamento atrase por prazo superior a 30 dias, a garantia passa a ser propriedade da Caixa, que promove um leilão.

#### CURIOSIDADE

Aqui vai uma curiosidade que reforça o **monopólio da Caixa** nas operações de empréstimo sob penhor de bens pessoais valor.

Você pode conferir os objetos que vão a leilão neste link:  
<https://vitrinedejoias.caixa.gov.br/>

A propósito, a Caixa também pode emprestar sob garantia de **penhor industrial**, embora não detenha o monopólio nesse tipo de operação.

Para fechar, tem uma coisa que as bancas gostam de perguntar "do nada": se incide ou não IOF (Imposto sobre Operações Financeiras). E, por força legal (Decreto nº 6.306/2007), as operações de crédito com penhor de objetos valiosos da Caixa têm **alíquota zero de IOF**.





## 1.4.2 Penhor mercantil

Denomina-se **penhor mercantil** o que se constitui mediante contrato, tendo por objeto:

- ▶ mercadorias e produtos depositados, que não sejam de fácil deterioração
- ▶ warrants (unidos aos respectivos conhecimentos de depósito)
- ▶ conhecimento de embarque
- ▶ notas promissórias
- ▶ cédulas de crédito rural
- ▶ bilhetes de mercadorias
- ▶ duplicatas
- ▶ letras de câmbio
- ▶ ações
- ▶ outros títulos

Portanto, no penhor mercantil, pode-se empenhar garantias bem mais diversas do que mercadoria.

Vale o aprofundamento sobre os **warrants**, dado o destaque que a banca fez no edital em relação ao penhor mercantil.

Um warrant é um título emitido por estabelecimentos encarregados da guarda e conservação de mercadorias, passível de ser vendido ou negociado, e que atesta ao seu portador a propriedade do objeto em custódia.

Exemplo: imagine que você, agricultor, acaba de obter uma enorme colheita de soja. Com a dupla intenção de guardar e negociar essa colheita, você procura um Armazém Geral, que é justamente uma empresa especializada em guarda e conservação de mercadorias.

Então você deposita a mercadoria e recebe dois documentos emitidos pelo armazém:

1. O **Conhecimento de Depósito**
2. O **Warrant**

O **conhecimento de depósito** - também chamado "certificado de depósito" - é o documento que comprova a propriedade da mercadoria.

Já o **warrant** é um título de crédito, que é destinado às eventuais operações de crédito cuja garantia seja o penhor das mercadorias.

Portanto, caso deseje, você pode ir até um banco e empenhar sua soja, devendo apresentar o warrant acompanhado do conhecimento de depósito. Assim, o banco passa a deter a propriedade da soja, mas não sua posse.





## 1.5 Alienação Fiduciária

A **alienação fiduciária** ficou por último na aula, mas é a mais importante.

Primeiro, por ser mais frequente em provas da área bancária. Segundo, por ser o tipo de garantia real mais utilizada em contratos bancários. Ou seja, logo você estará formalizando algumas.

Além disso, a melhor forma de compreender a alienação fiduciária é por meio da comparação com as garantias que já vimos, pois é justamente essas diferenças que as bancas costumam explorar.

Para começar, a alienação fiduciária pode ser **tanto de bens móveis quanto de bens imóveis**.

Em relação às garantias de **bens imóveis**, ao contrário da hipoteca, em caso de inadimplência o credor não precisa sequer recorrer ao judiciário. Ele faz a **consolidação da posse** diretamente no cartório (Registro de Imóveis), bastando cumprir alguns requisitos como notificar o devedor.

É por isso que os bancos preferem constituir alienação fiduciária em vez de hipoteca, já que esta implica em processos judiciais que pode levar anos.

Falamos em “consolidação da posse”, porque a alienação fiduciária concede, ao devedor, a chamada **posse** direta, embora a **propriedade** seja do credor. Isso significa que o devedor pode desfrutar do bem, ficando em sua posse direta. Mas desde o início, o bem pertence ao credor.

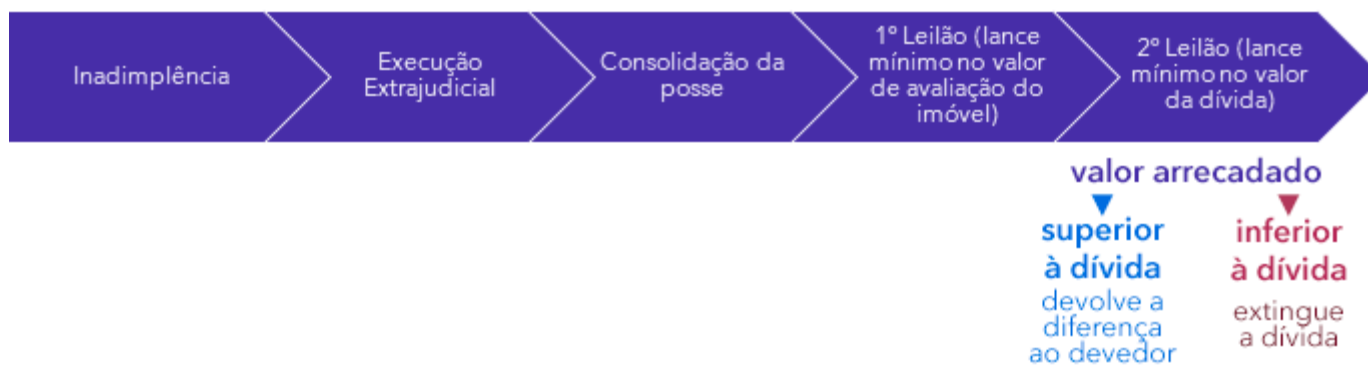
A propriedade é resolúvel, significando que cumpridas as obrigações do devedor – amortizações do empréstimo ou financiamento conforme valores e datas acordados – ele passa a ser proprietário do imóvel, extinguindo-se a alienação fiduciária.

Após a consolidação da posse, com o bem em seu nome, o credor realiza um leilão com lance mínimo no valor de avaliação do imóvel. Não havendo comprador, é realizado um segundo leilão nos 15 dias seguintes, agora com valor mínimo de lance correspondente ao valor da dívida. Se mais uma vez não houver comprador, o bem passa para o patrimônio do banco.

Mas a alienação fiduciária também tem uma desvantagem, do ponto de vista do banco: se o valor arrecadado for inferior à dívida (ou se não houver comprador), a dívida é considerada extinta.

E qualquer valor conseguido pelo imóvel acima da dívida é devolvido para o devedor. Se não houver comprador, ou se a venda for por um valor inferior à dívida, o devedor nada recebe.





Com isso, fechamos as garantias do sistema financeiro, e podemos esquematizar as garantias reais, antes de começar a praticar.

	PENHOR	HIPOTECA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
<b>Tipos de garantias</b>	bens <b>móveis</b>	bens <b>imóveis</b> + aeronaves e embarcações	bens <b>móveis</b> ou <b>imóveis</b>
<b>Posse do bem</b>	<b>credor</b> <u>exceções</u> : penhor rural, industrial, mercantil e de veículos	<b>devedor</b>	<b>devedor</b>
<b>Propriedade do bem</b>	<b>devedor</b>	<b>devedor</b>	<b>credor</b>
<b>Execução</b>	<b>judicial</b>	<b>judicial</b>	<b>extrajudicial</b>
<b>Alienação durante a vigência</b>	<b>não permitida</b>	<b>permitida</b>	<b>não permitida</b>
<b>Valor arrecadado insuficiente</b>	<b>diferença</b> pode ser cobrada do devedor	<b>diferença</b> pode ser cobrada do devedor	dívida é <b>extinta</b>



## RESUMO E ESQUEMAS DA AULA



### Garantias

Compromisso **acessório** e **condicional** que se estabelece numa transação, como forma de assegurar sua realização.



#### REAIS

Bens, incluindo bens imóveis, bens móveis ou até mesmo ativos financeiros.

**Alienação fiduciária, hipoteca e penhor**



#### PESSOAIS (FIDEJUSSÓRIAS)

Uma pessoa compromete-se com o pagamento junto ao devedor.

**Aval e fiança**

### PARTICIPANTES DA FIANÇA

#### Devedor afiançado

- É o principal obrigado em relação à dívida.

#### Credor beneficiário

- Quem concedeu o crédito.
- Pode ser instituição financeira, vendedor, prestador de serviços, locador de imóveis etc.

#### Garantidor fiador

- Garante subsidiariamente a obrigação.
- No caso da fiança bancária, é instituição financeira.

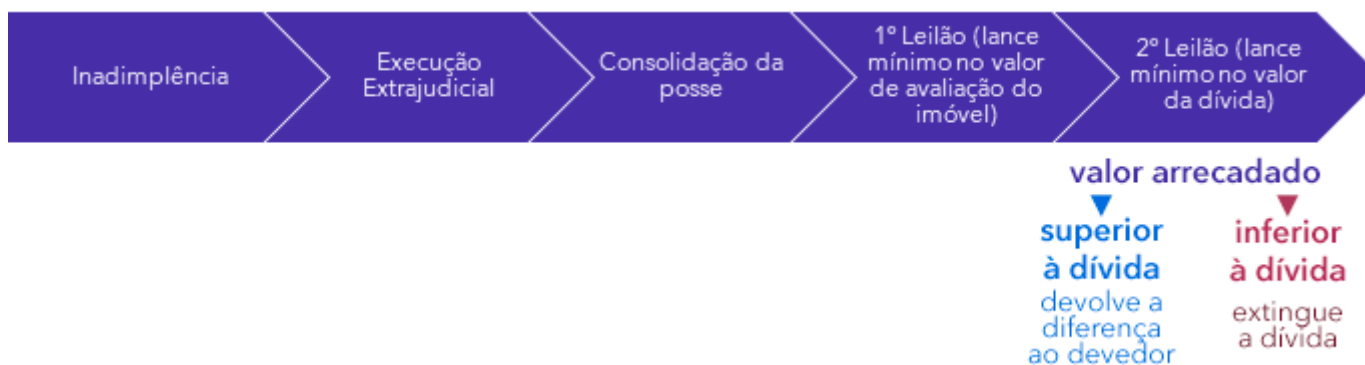


**É vedado o aval parcial, exceto para letras de câmbio, cheques ou notas promissórias.**



	FIANÇA	AVAL
<b>Figuras</b>	devedor/ <b>afiançado</b> credor/beneficiário <b>fiador(es)</b>	devedor/ <b>avalizado</b> credor/ <b>beneficiário</b> <b>avalista(s)</b>
<b>Consentimento do devedor</b>	A lei <b>dispensa</b>	Não previsto em lei
<b>Exigência formal</b>	Precisa ser <b>por escrito</b>	<b>Basta assinatura</b> do avalista
<b>Pode ser parcial?</b>	Sim, se especificado no contrato.	Em regra, <b>não</b> pode. Em cheques, notas promissórias e letras de câmbio pode.
<b>Tipo de responsabilidade</b>	<b>Subsidiária</b> , com benefício de ordem	<b>Solidária</b> , com direito de regresso
<b>Autorização do Cônjuge</b>	<b>Obrigatória</b> . A ausência invalida a fiança.	<b>Obrigatória</b> para títulos inominados. <b>Dispensável</b> para títulos típicos, preservada a meação do patrimônio do cônjuge não anuente.

### EXECUÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



	PENHOR	HIPOTECA	ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Tipos de garantias	bens <b>móveis</b>	bens <b>imóveis</b> + aeronaves e embarcações	bens <b>móveis</b> ou <b>imóveis</b>
Posse do bem	<b>credor</b> <u>exceções</u> : penhor rural, industrial, mercantil e de veículos	<b>devedor</b>	<b>devedor</b>
Propriedade do bem	<b>devedor</b>	<b>devedor</b>	<b>credor</b>
Execução	<b>judicial</b>	<b>judicial</b>	<b>extrajudicial</b>
Alienação durante a vigência	<b>não permitida</b>	<b>permitida</b>	<b>não permitida</b>
Valor arrecadado insuficiente	<b>diferença</b> pode ser cobrada do devedor	<b>diferença</b> pode ser cobrada do devedor	dívida é <b>extinta</b>



## QUESTÕES COMENTADAS

### 1. (2012/CEBRASPE-CESPE/BASA/Técnico Bancário)

Em relação às garantias do SFN, que incluem aval, fiança, penhor, hipoteca e Fundo Garantidor de Crédito (FGC), julgue o item seguinte.

A fiança deve ser autorizada pelo cônjuge do fiador, sob pena de nulidade. O aval, por sua vez, independe de autorização do cônjuge do avalista.

#### Comentários:

Sobre a fiança, está correto. Em regra, depende da autorização do cônjuge, sob pena de nulidade. A verdade é que existe exceção: se o cônjuge negar a autorização sem motivo justo ou lhe seja impossível conceder, o juiz suprirá essa ausência (Art. 1.648 do Código Civil).

Contudo, o aval, em regra, depende da autorização do cônjuge.

Apenas para os títulos de crédito **típicos** existe um detalhe: se o cônjuge autorizar, sua parte do patrimônio pode ser atingida, se não autorizar, sua parte fica preservada. Eu acredito que isso também significa depender, embora seja discutível, mas a questão já estava errada ao generalizar em relação ao aval.

**Gabarito:** Errado

### 2. (2010/CEBRASPE-CESPE/BRB/Escriturário)

Para aumentar a probabilidade de que os tomadores de crédito em operações de empréstimos/financiamentos paguem seus compromissos nas datas pactuadas, analistas e comitês de crédito podem exigir algum tipo de garantia para aprovar uma operação.

Considerando essa situação, julgue o item seguinte.

Em uma garantia por meio de fiança, há a condição de benefício da ordem, o que significa que o credor deverá acionar primeiro o devedor e depois o fiador, exceto se o fiador renunciar ao benefício.

#### Comentários:

Perfeito. Vamos revisar o benefício de ordem presente na fiança?

O benefício de ordem é um mecanismo existente na fiança, e significa que caso o devedor não pague sua dívida, o fiador pode exigir que o credor, primeiro, busque satisfazer a dívida com os bens do devedor.

Portanto, se o banco, diante da inadimplência do devedor, decidir recorrer à justiça, o fiador pode invocar o benefício de ordem, indicando "bens do devedor, sitos no mesmo município, livres e desembargados, tantos quantos forem necessários para promover a quitação do débito".



O benefício de ordem deixa claro que a fiança é uma obrigação **subsidiária**. Ou seja, o fiador fica subsidiariamente responsável pela dívida: ele só terá seus bens atingidos caso os bens do devedor não sejam suficientes para a quitação.

**Gabarito:** Certo

### 3. (2011/FCC/BANCO DO BRASIL/Escriturário)

Uma carta de fiança bancária, garantindo uma operação de crédito, implica

- a) a impossibilidade de substituição do fiador.
- b) a responsabilidade solidária e como principal pagador, no caso de renúncia do fiador ao benefício de ordem.
- c) a contragarantia ser formalizada por instrumento público.
- d) o impedimento de compartilhamento da obrigação.
- e) a obrigatoria cobertura integral da dívida.

#### Comentários:

Esta questão é um bom "gancho" para aprofundarmos alguns detalhes da fiança bancária.

*a) a impossibilidade de substituição do fiador.*

Errado. O fiador pode ser substituído, desde que o credor concorde. Isso vale para a fiança comum também.

*b) a responsabilidade solidária e como principal pagador, no caso de renúncia do fiador ao benefício de ordem.*

Está correto. Em regra, a responsabilidade é subsidiária. Mas se o fiador renunciar ao benefício de ordem, passa ser solidária, tornando-o principal pagador junto ao devedor original.

*c) a contragarantia ser formalizada por instrumento público.*

Errado. A formalização pode ocorrer em instrumento particular: o contrato.

*d) o impedimento de compartilhamento da obrigação.*

Errado. Pode haver mais de um fiador, compartilhando a obrigação.

*e) a obrigatoria cobertura integral da dívida.*

Errado. Ao contrário do aval, a fiança pode ser parcial.

**Gabarito:** "b"



#### 4. (2018/FGV/BANESTES/Técnico Bancário)

Durante a vigência de um contrato de fiança, o credor Atílio concedeu prorrogação do prazo de pagamento da dívida (moratória) ao afiançado sem consentimento do fiador Jerônimo.

Com esse ato por parte do credor, é correto afirmar que:

- a) deverá Jerônimo requerer a Atílio prorrogação do prazo de duração do contrato para se adequar à moratória concedida ao afiançado;
- b) Jerônimo, ainda que solidário pelo pagamento da dívida perante Atílio, ficará desobrigado pela falta de consentimento com a moratória;
- c) Jerônimo permanecerá obrigado pelo pagamento da dívida pelos 6 meses seguintes ao dia do vencimento; findo tal prazo ficará desobrigado;
- d) caberá a Atílio decidir se Jerônimo ficará ou não desobrigado da fiança com a concessão da moratória;
- e) Jerônimo poderá pedir a anulação do contrato porque é proibido ao credor conceder moratória ao afiançado.

#### Comentários:

Vamos organizar os personagens:

- Credor: Atílio
- Fiador: Jerônimo
- Devedor

O que ocorreu foi que Atílio concedeu uma moratória (prorrogação do pagamento) ao devedor, sem consultar o fiador Jerônimo.

Sendo assim, Jerônimo fica desobrigado perante a dívida. Nosso gabarito é a letra "b".

Veja o que diz o Código Civil:

Art. 838. O fiador, ainda que solidário, ficará desobrigado:

I - se, sem consentimento seu, o credor conceder moratória ao devedor;

As demais alternativas foram "inventadas" pela banca, não encontrando suporte legal e estando erradas, portanto.

**Gabarito:** "b"

#### 5. (2018/FGV/BANESTES/Assistente Securitário)

Durante a prestação de fiança bancária deve ser verificada a documentação apresentada pelo fiador, especialmente se este for casado, porque:





- a) é proibida a prestação de fiança por pessoa casada, ainda que com autorização do cônjuge, exceto no regime da separação absoluta de bens;
- b) se o fiador se divorciar dentro do prazo de vigência do contrato garantido, ficará desobrigado da fiança;
- c) se o fiador casado for sócio de sociedade empresária, não poderá prestar fiança;
- d) nenhum dos cônjuges pode prestar fiança, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta de bens;
- e) o fiador casado não poderá renunciar ao benefício de ordem, salvo no regime da separação absoluta de bens.

### Comentários:

Bem, a fiança depende de autorização do cônjuge, exceto em regime de separação total (absoluta de bens). Isso torna a letra "d" correta, ao mesmo tempo em que invalida "a" e "c". Vejamos as demais alternativas:

*b) se o fiador se divorciar dentro do prazo de vigência do contrato garantido, ficará desobrigado da fiança;*

Errado. Aí fica fácil, né? Mesmo em caso de divórcio, ele continua obrigado durante a vigência do contrato.

*e) o fiador casado não poderá renunciar ao benefício de ordem, salvo no regime da separação absoluta de bens.*

Errado. O fiador pode renunciar ao benefício de ordem, dependendo de autorização expressa do cônjuge.

**Gabarito:** "d"

### 6. (2018/FGV/BANESTES CORRETORA/Assistente Securitário)

Uma das garantias pessoais ao cumprimento de um contrato é a fiança, que é prestada por um terceiro denominado fiador.

Acerca dessa garantia, analise as afirmativas a seguir.

I. O contrato de fiança pode ser celebrado verbalmente ou por escrito, admitindo, em qualquer caso, interpretação extensiva.

II. A fiança pode ser parcial e, nesse caso, o fiador não será obrigado além da parte da dívida que toma sob sua responsabilidade.

III. Se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, poderá o credor exigir que seja substituído.

Está correto o que se afirma em:

- a) somente I;
- b) somente II;



- c) somente I e III;
- d) somente II e III;
- e) I, II e III.

### **Comentários:**

Vamos analisar os itens.

*I. O contrato de fiança pode ser celebrado verbalmente ou por escrito, admitindo, em qualquer caso, interpretação extensiva.*

Nada disso! A fiança deve ser por escrito. Também não é admitida a interpretação extensiva, um termo jurídico que não vale a pena aprofundarmos, mas significa que não pode ser ampliado o alcance da fiança firmada mediante interpretação do juiz.

Isso nos deixa entre "b" e "d". Se tudo der errado, jogue uma moeda.

*II. A fiança pode ser parcial e, nesse caso, o fiador não será obrigado além da parte da dívida que toma sob sua responsabilidade.*

Correto. A fiança, de fato, pode ser parcial, indicando justamente que o fiador não será obrigado além da parte da dívida com a qual se comprometeu.

Já sabemos que o gabarito é "d", mas vamos confirmar.

*III. Se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, poderá o credor exigir que seja substituído.*

Correto. Essa possibilidade é prevista no Código Civil: se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, o credor pode exigir sua substituição.

**Gabarito:** "d"

### **7. (2015/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)**

Ao conceder uma fiança bancária a determinado cliente, um banco garante o cumprimento de uma obrigação pelo cliente, mediante uma remuneração.

A fiança bancária

- a) não precisa ser aprovada pela área de crédito dos bancos.
- b) é proibida pelo Banco Central do Brasil no caso de operações que não tenham perfeita caracterização do valor em moeda nacional.
- c) tem remuneração limitada à taxa de juros de referência da economia.
- d) não é utilizada nas negociações registradas na Bolsa de Mercadorias e Futuro.
- e) é uma operação de crédito e, portanto, sujeita ao Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).



## Comentários:

Essa questão é problemática, pois a banca a baseou em bibliografia desatualizada, que por sua vez foi escrita com base em norma revogada do Banco Central. Vamos analisar.

*a) não precisa ser aprovada pela área de crédito dos bancos.*

A fiança bancária implica, para o banco, um risco muito semelhante ao crédito. Afinal, se o afiançado não pagar a dívida garantida, o banco precisará desembolsar recursos para tanto.

Por isso, o Banco Central determina uma série de exigência para a concessão de uma carta fiança, e os bancos na prática realizam análises de crédito. Apesar de não ser uma operação de crédito, o risco de crédito está presente.

Alternativa "a" está errada.

*b) é proibida pelo Banco Central do Brasil no caso de operações que não tenham perfeita caracterização do valor em moeda nacional.*

Esta foi dada como gabarito. Tornando a questão mal formulada. Ela foi feita com base na Circular BCB nº 29, de 1966, que está revogada desde 1996. Para piorar, um livro que é referência em "Mercado Financeiro" também se baseia nessa norma, e está desatualizado.

A Circular 29 realmente previa assim:

*I - Os Bancos somente poderão prestar fiança que tenha perfeita caracterização do valor em moeda nacional e vencimento.*

Contudo, além de ter sido revogada, hoje é muito comum os bancos prestarem fianças referenciadas em moeda estrangeira, em operações de câmbio ou comércio exterior, por exemplo.

Portanto, a alternativa está errada desde 1996.

*c) tem remuneração limitada à taxa de juros de referência da economia.*

Errado. Simplesmente inexiste tal limitação.

*d) não é utilizada nas negociações registradas na Bolsa de Mercadorias e Futuro.*

Errado. A fiança bancária pode garantir, por exemplo, margens em contas na B3.

*e) é uma operação de crédito e, portanto, sujeita ao Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).*

Errado. É uma operação de garantia, sobre a qual não incide IOF.

**Gabarito:** "b", mas deveria ser anulada



## 8. (FGV/2018/BANESTES/Técnico Bancário)

A fiança bancária é uma operação tradicional no mercado brasileiro, em que um banco, por meio da "carta de fiança", assume o papel de fiador de uma outra companhia numa operação comercial, concorrência pública ou de crédito.

Do ponto de vista dos riscos envolvidos para as partes, há mitigação do risco:

- a) de crédito envolvido entre o fiador (banco) e o afiançado (empresa);
- b) de mercado envolvido entre a empresa afiançada e sua contraparte - um fornecedor, por exemplo;
- c) operacional envolvido entre a empresa afiançada e sua contraparte - um fornecedor, por exemplo;
- d) de crédito envolvido entre a empresa afiançada e sua contraparte - um fornecedor, por exemplo;
- e) de mercado envolvido entre o fiador (banco) e o afiançado (empresa).

### Comentários:

A fiança é uma garantia utilizada para mitigar o **risco de crédito** entre o devedor e seu credor.

No caso da fiança bancária, o banco ou instituição financeira assume esse risco, no papel de fiador.

Portanto, o risco de crédito é mitigado entre afiançado e sua contraparte, tornando "d" a alternativa correta.

Note que a letra "a", apesar de falar corretamente em risco de crédito, fala que o risco mitigado (reduzido) é entre fiador e afiançado, quando na verdade esse risco só passa a existir justamente por causa da fiança.

**Gabarito:** "d"

## 9. (2013/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)

Um gerente participa de processo de treinamento sobre títulos de créditos e garantias do Sistema Financeiro Nacional.

Durante a avaliação dos itens abordados no treinamento, o gerente, que se dedicou com afinco aos estudos, responde, apropriadamente, que o aval, nos termos do Código Civil,

- a) gera direito de regresso contra o avalizado em caso de pagamento pelo avalista.
- b) é garantia típica dos contratos bancários.
- c) pode ser parcial quando firmado em título de crédito.
- d) pode ser considerado até declaração judicial quando cancelado.
- e) deve ser subscrito exclusivamente no anverso do título.

### Comentários:



O gerente precisa responder sobre uma característica do **aval**. Vejamos as alternativas.

a) *gera direito de regresso contra o avalizado em caso de pagamento pelo avalista.*

É verdade. O aval possui o direito de regresso, corretamente descrito nessa alternativa.

b) *é garantia típica dos contratos bancários.*

Errado. O aval é típico de **títulos de crédito**, nominados ou típicos.

c) *pode ser parcial quando firmado em título de crédito.*

Errado. Ela só pode ser parcial em títulos de crédito típicos. Vamos revisar nossa estratégia para esse tipo de afirmação?

Se a banca afirmar de forma genérica:

- ▶ Que o aval parcial em títulos de crédito é vedado -> Marque certo
- ▶ **Que o aval parcial é permitido em títulos de crédito** -> Marque errado

Mas se a banca for específica:

- ▶ Que o aval parcial em notas promissórias é vedado -> Marque errado
- ▶ Que o aval parcial é permitido em cheques -> Marque certo

d) *pode ser considerado até declaração judicial quando cancelado.*

Errado. O aval cancelado considera-se não escrito, nos termos do Código Civil.

e) *deve ser subscrito exclusivamente no anverso do título.*

Errado. Pode ser no verso (atrás) também.

**Gabarito:** "a"

## 10. (2012/CEBRASPE-CESPE/BASA/Técnico Bancário)

Em relação às garantias do SFN, que incluem aval, fiança, penhor, hipoteca e Fundo Garantidor de Crédito (FGC), julgue o item seguinte.

Na operação de aval, o cumprimento de uma obrigação baseia-se na confiança depositada no avalista.

### Comentários:

Isso é uma característica das garantias pessoais (fidejussórias): baseiam-se na confiança depositada em alguém. Portanto, também estaria certo se falasse em "fiança".



**Gabarito:** Certo

**11. (2018/FGV/BANESTES/Técnico Bancário)**

Alfredo contraiu uma dívida com o Banco X e assinou uma cédula de crédito bancário com o aval de João.

Em relação ao aval, é correto afirmar que o avalista:

- a) passa a ser o único responsável pelo pagamento, exonerando o avalizado Alfredo de responsabilidade;
- b) responderá subsidiariamente pelo pagamento, na ausência de bens suficientes de Alfredo para pagar a dívida;
- c) torna-se devedor solidário pelo pagamento perante o Banco X, podendo esse cobrar a dívida tanto dele quanto do avalizado;
- d) não se obriga pelo pagamento porque é nulo aval prestado em favor de instituição financeira, caso do Banco X;
- e) responderá pelo pagamento solidariamente com Alfredo, desde que esse celebre simultaneamente contrato de fiança com o Banco X.

**Comentários:**

Vamos analisar as alternativas, em busca da correta.

*a) passa a ser o único responsável pelo pagamento, exonerando o avalizado Alfredo de responsabilidade;*

Errado. A responsabilidade no aval é solidária, ou seja, avalista e avalizado são responsáveis pelo pagamento.

*b) responderá subsidiariamente pelo pagamento, na ausência de bens suficientes de Alfredo para pagar a dívida;*

Errado. Responderá solidariamente (subsidiária é a fiança).

*c) torna-se devedor solidário pelo pagamento perante o Banco X, podendo esse cobrar a dívida tanto dele quanto do avalizado;*

Certo. É isso mesmo que significa ser devedor solidário.

*d) não se obriga pelo pagamento porque é nulo aval prestado em favor de instituição financeira, caso do Banco X;*

Errado. A banca inventou essa. Não existe essa vedação.

*e) responderá pelo pagamento solidariamente com Alfredo, desde que esse celebre simultaneamente contrato de fiança com o Banco X.*



Errado. Responderá solidariamente ao firmar o aval, sem qualquer necessidade de firmar fiança também.

**Gabarito:** "c"

## 12. (2010/CEBRASPE-CESPE/BRB/Escriturário)

Para aumentar a probabilidade de que os tomadores de crédito em operações de empréstimos/financiamentos paguem seus compromissos nas datas pactuadas, analistas e comitês de crédito podem exigir algum tipo de garantia para aprovar uma operação.

Considerando essa situação, julgue o item seguinte.

Os seguintes bens podem ser oferecidos como garantia na modalidade de hipoteca: imóveis, aeronaves e navios.

### Comentários:

Apesar de ser uma garantia que tem por objeto, em regra, bens imóveis, a hipoteca também pode ter o empenho de aeronaves e navios.

Em qualquer caso, a hipoteca só pode ocorrer se os bens estiverem devidamente cadastrados nos registros competentes.

**Gabarito:** Certo

## 13. (2010/CEBRASPE-CESPE/BRB/Escriturário)

Para aumentar a probabilidade de que os tomadores de crédito em operações de empréstimos/financiamentos paguem seus compromissos nas datas pactuadas, analistas e comitês de crédito podem exigir algum tipo de garantia para aprovar uma operação.

Considerando essa situação, julgue o item seguinte.

A hipoteca se extingue quando do vencimento do contrato principal.

### Comentários:

Como assim? Se o contrato principal vencer a hipoteca se extingue, independente de pagamento? Não mesmo!

As principais possibilidades de extinção da hipoteca são:

- ▶ **extinção da obrigação principal:** ou seja, pelo pagamento da dívida.
- ▶ **perecimento da coisa:** se o bem dado em garantia perecer, a hipoteca deixa de existir – mas não a dívida, é claro. Se um incêndio destruir o imóvel, por exemplo.
- ▶ **renúncia do credor**



- **remissão:** a remissão é basicamente uma possibilidade de pagamento para liberação da hipoteca, que não é o pagamento da obrigação principal. Um exemplo é quando o credor,

**Gabarito:** Errado

#### 14. (2010/CEBRASPE-CESPE/BRB/Escriturário)

Para aumentar a probabilidade de que os tomadores de crédito em operações de empréstimos/financiamentos paguem seus compromissos nas datas pactuadas, analistas e comitês de crédito podem exigir algum tipo de garantia para aprovar uma operação.

Considerando essa situação, julgue o item seguinte.

Um imóvel pode ser hipotecado junto a vários credores simultaneamente e, em todas as situações, a preferência do credor será pela ordem do registro no cartório de imóveis de circunscrição de localização do bem. Para assegurar o pagamento, o credor da hipoteca de segundo grau poderá executar a garantia, promovendo venda judicial, antes do vencimento da hipoteca do primeiro grau.

#### Comentários:

A questão só deslizou no final, quando afirmou que “o credor da hipoteca de segundo grau poderá executar a garantia, promovendo venda judicial, antes do vencimento da hipoteca do primeiro grau”.

O correto é justamente o contrário: o credor da hipoteca de segundo grau não pode executar antes do vencimento da hipoteca de primeiro grau.

**Gabarito:** Errado

#### 15. (2018/FGV/BANESTES/Técnico Bancário)

Em garantia de empréstimo concedido pelo Banco W, Tereza deu um imóvel de sua propriedade ao credor. A garantia constituída abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel e não impede a proprietária de aliená-lo.

Com base nessas informações, a garantia prestada por Tereza é:

- a) aval;
- b) fiança bancária;
- c) alienação fiduciária em garantia;
- d) hipoteca;
- e) anticrese.

#### Comentários:

Poderia ser alienação fiduciária, não fosse a possibilidade de alienar o bem dado em garantia.





Com isso, apenas a hipoteca (letra "d") se enquadra como gabarito.

**Gabarito:** "d"

#### 16. (2001/CEBRASPE-CESPE/CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/Advogado)

No atinente à legislação do SFH, julgue o item a seguir.

Se um banco é autorizado a operar como agente financeiro do SFH, isso significa que poderá executar extrajudicialmente quaisquer créditos seus garantidos por hipoteca.

##### **Comentários:**

Os créditos garantidos por **alienação fiduciária** é que podem ser executados **extrajudicialmente**.

A hipoteca requer ação judicial.

**Gabarito:** Errado

#### 17. (2001/CEBRASPE-CESPE/CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/Advogado)

No atinente à legislação do SFH, julgue o item a seguir.

Nas execuções regidas pela Lei n.º 5.741/71, se o imóvel hipotecado for a leilão e não se apresentarem interessados, o juiz adjudicará o bem ao credor, e isso eximirá o devedor de pagar o valor da dívida que eventualmente exceder a avaliação do imóvel.

##### **Comentários:**

Isso está correto. Vamos lembrar o que vimos em aula.

*E se o imóvel for vendido por valor inferior à dívida?*

Nesse caso, o credor poderá continuar executando outros bens do devedor para exigir a quantia restante.

*E se ninguém aparecer no leilão para comprar?*

Nesse caso, o juiz adjudicará o bem ao credor, e isso eximirá o devedor de pagar o valor da dívida que eventualmente exceder a avaliação do imóvel.

**Gabarito:** Certo



### 18. (2012/CEBRASPE-CESPE/BASA/Técnico Bancário)

Em relação às garantias do SFN, que incluem aval, fiança, penhor, hipoteca e Fundo Garantidor de Crédito (FGC), julgue o item seguinte.

O bem móvel consumível não pode ser penhorado, independentemente de anotação de sua qualidade e quantidade.

#### Comentários:

Errado. Os penhores mercantil e rural tratam justamente de bens consumíveis, como colheitas, frutos ou mercadorias.

**Gabarito:** Errado

### 19. (2012/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)

Devido à grande exposição ao risco de crédito, os bancos precisam utilizar meios para garantir suas operações e salvaguardar seus ativos.

Qual o tipo de operação que garante o cumprimento de uma obrigação na compra de um bem a crédito, em que há a transferência desse bem, móvel ou imóvel, do devedor ao credor?

- a) Hipoteca
- b) Fiança bancária
- c) Alienação fiduciária
- d) Penhor
- e) Aval bancário

#### Comentários:

Essa questão poderia ter como gabarito a letra "a", mas "c" é uma opção melhor.

Afinal, a alienação pode se dar igualmente sobre bens móveis ou imóveis, enquanto a regra para a hipoteca são os bens imóveis, excepcionalmente admitindo embarcações e aeronaves (com espaço para discussão jurídica se são móveis ou imóveis).

**Gabarito:** "c"

### 20. (2015/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)

Um cliente interessado na compra de um imóvel próprio encontra, entre outras, as seguintes informações no website do Banco do Brasil:

Percentual máximo financiável: até 90% do valor do imóvel, baseado no menor dos seguintes valores: avaliação ou compra e venda;

Forma de pagamento: débito em conta-corrente;



Prazo máximo: financiamento em até 420 meses (35 anos);

Tipos de imóvel: novo ou usado; residencial ou comercial; edificado em alvenaria; localizado em área urbana;

Garantia: alienação fiduciária do imóvel.

Disponível em: <<http://www.bb.com.br/portalbb/page44,116,2117,1,0,1,1.bb?codigoMenu=172&codigoNoticia=9518&codigoRet=184&bread=5>>. Acesso em: 01 ago. 2015. Adaptado.

A garantia informada

a) concede ao devedor a propriedade do imóvel, assegurada por registro em cartório logo depois do pagamento da primeira prestação.

b) é um tipo de garantia, tal como a fiança, baseada na confiança.

c) possui o mesmo teor legal da hipoteca, já que proporciona ao credor o direito de reaver o imóvel em caso de inadimplência do devedor, depois de finalizado o processo judicial.

d) possibilita ao credor, diferentemente da hipoteca, executar o bem sob garantia sem que seja necessário recorrer ao poder judiciário, caso o devedor se torne irremediavelmente inadimplente.

e) permite que o credor coloque o imóvel em leilão público em caso de inadimplência do devedor, ficando aquele obrigado a repassar à União eventuais diferenças, quando houver, entre o valor arrecadado e o valor da dívida.

### Comentários:

Observe que a garantia informada no enunciado é a **alienação fiduciária**.

*a) concede ao devedor a propriedade do imóvel, assegurada por registro em cartório logo depois do pagamento da primeira prestação.*

Errado. A garantia é assegurada com a celebração do contrato e a averbação (anotação) na matrícula do imóvel.

*b) é um tipo de garantia, tal como a fiança, baseada na confiança.*

Errado. Diferente da fiança, a alienação fiduciária é uma garantia real, baseada no valor de um bem dado em garantia.

*c) possui o mesmo teor legal da hipoteca, já que proporciona ao credor o direito de reaver o imóvel em caso de inadimplência do devedor, depois de finalizado o processo judicial.*

Errado. A alienação fiduciária não precisa de processo judicial.

*d) possibilita ao credor, diferentemente da hipoteca, executar o bem sob garantia sem que seja necessário recorrer ao poder judiciário, caso o devedor se torne irremediavelmente inadimplente.*

Perfeito! Essa é a diferença em relação à hipoteca que tanto agrada aos bancos.



e) permite que o credor coloque o imóvel em leilão público em caso de inadimplência do devedor, ficando aquele obrigado a repassar à União eventuais diferenças, quando houver, entre o valor arrecadado e o valor da dívida.

Não existe essa obrigação de repassar diferenças à União. Valores excedentes são devolvidos ao mutuário (cliente).

**Gabarito:** "d"

## 21. (2012/CEBRASPE-CESPE/BASA/Técnico Bancário)

Com referência a aspectos diversos do SFN e às opções diversas de crédito disponíveis no âmbito desse sistema, julgue o item seguinte.

Na operação de crédito direto ao consumidor entre uma financeira e seus clientes, o bem adquirido serve como garantia da operação, quando possível, ficando vinculado à financeira pela alienação fiduciária. Trata-se de um contrato sem amortização obrigatória, no qual a posse direta do bem permanece com o cliente.

**Comentários:**

Só tem um erro nessa questão: dizer que não há amortização obrigatória. Isso significaria que não há obrigação de pagar as parcelas do financiamento, o que claramente é um absurdo.

**Gabarito:** "Errado"

## 22. (2018/FGV/BANESTES/Técnico Bancário)

Uma das garantias ao cumprimento de um contrato celebrado no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) é a alienação fiduciária. Sobre o instituto e suas disposições legais, analise as afirmativas a seguir.

I. Por meio da alienação fiduciária o devedor, ou fiduciante, com a finalidade de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de bem imóvel.

II. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

III. Constitui-se a propriedade fiduciária de bem imóvel através do registro do contrato que lhe serve de título no competente Registro de Imóveis.

Está correto o que se afirma em:

- a) somente I;
- b) somente II;
- c) somente I e III;
- d) somente II e III;
- e) I, II e III.



**Comentários:**

Todas as afirmativas estão corretas, tornando essa questão um ótimo material de revisão e aprofundamento sobre a alienação fiduciária, e correta a letra "e".

**Gabarito:** "e"



## LISTA DE QUESTÕES

### 1. (2012/CEBRASPE-CESPE/BASA/Técnico Bancário)

Em relação às garantias do SFN, que incluem aval, fiança, penhor, hipoteca e Fundo Garantidor de Crédito (FGC), julgue o item seguinte.

A fiança deve ser autorizada pelo cônjuge do fiador, sob pena de nulidade. O aval, por sua vez, independe de autorização do cônjuge do avalista.

### 2. (2010/CEBRASPE-CESPE/BRB/Escriturário)

Para aumentar a probabilidade de que os tomadores de crédito em operações de empréstimos/financiamentos paguem seus compromissos nas datas pactuadas, analistas e comitês de crédito podem exigir algum tipo de garantia para aprovar uma operação.

Considerando essa situação, julgue o item seguinte.

Em uma garantia por meio de fiança, há a condição de benefício da ordem, o que significa que o credor deverá acionar primeiro o devedor e depois o fiador, exceto se o fiador renunciar ao benefício.

### 3. (2011/FCC/BANCO DO BRASIL/Escriturário)

Uma carta de fiança bancária, garantindo uma operação de crédito, implica

- a) a impossibilidade de substituição do fiador.
- b) a responsabilidade solidária e como principal pagador, no caso de renúncia do fiador ao benefício de ordem.
- c) a contragarantia ser formalizada por instrumento público.
- d) o impedimento de compartilhamento da obrigação.
- e) a obrigatória cobertura integral da dívida.

### 4. (2018/FGV/BANESTES/Técnico Bancário)

Durante a vigência de um contrato de fiança, o credor Atílio concedeu prorrogação do prazo de pagamento da dívida (moratória) ao afiançado sem consentimento do fiador Jerônimo.

Com esse ato por parte do credor, é correto afirmar que:

- a) deverá Jerônimo requerer a Atílio prorrogação do prazo de duração do contrato para se adequar à moratória concedida ao afiançado;
- b) Jerônimo, ainda que solidário pelo pagamento da dívida perante Atílio, ficará desobrigado pela falta de consentimento com a moratória;
- c) Jerônimo permanecerá obrigado pelo pagamento da dívida pelos 6 meses seguintes ao dia do vencimento; findo tal prazo ficará desobrigado;



- d) caberá a Atílio decidir se Jerônimo ficará ou não desobrigado da fiança com a concessão da moratória;
- e) Jerônimo poderá pedir a anulação do contrato porque é proibido ao credor conceder moratória ao afiançado.

#### **5. (2018/FGV/BANESTES/Assistente Securitário)**

Durante a prestação de fiança bancária deve ser verificada a documentação apresentada pelo fiador, especialmente se este for casado, porque:

- a) é proibida a prestação de fiança por pessoa casada, ainda que com autorização do cônjuge, exceto no regime da separação absoluta de bens;
- b) se o fiador se divorciar dentro do prazo de vigência do contrato garantido, ficará desobrigado da fiança;
- c) se o fiador casado for sócio de sociedade empresária, não poderá prestar fiança;
- d) nenhum dos cônjuges pode prestar fiança, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta de bens;
- e) o fiador casado não poderá renunciar ao benefício de ordem, salvo no regime da separação absoluta de bens.

#### **6. (2018/FGV/BANESTES CORRETORA/Assistente Securitário)**

Uma das garantias pessoais ao cumprimento de um contrato é a fiança, que é prestada por um terceiro denominado fiador.

Acerca dessa garantia, analise as afirmativas a seguir.

- I. O contrato de fiança pode ser celebrado verbalmente ou por escrito, admitindo, em qualquer caso, interpretação extensiva.
- II. A fiança pode ser parcial e, nesse caso, o fiador não será obrigado além da parte da dívida que toma sob sua responsabilidade.
- III. Se o fiador se tornar insolvente ou incapaz, poderá o credor exigir que seja substituído.

Está correto o que se afirma em:

- a) somente I;
- b) somente II;
- c) somente I e III;
- d) somente II e III;
- e) I, II e III.

#### **7. (2015/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)**

Ao conceder uma fiança bancária a determinado cliente, um banco garante o cumprimento de uma obrigação pelo cliente, mediante uma remuneração.



A fiança bancária

- a) não precisa ser aprovada pela área de crédito dos bancos.
- b) é proibida pelo Banco Central do Brasil no caso de operações que não tenham perfeita caracterização do valor em moeda nacional.
- c) tem remuneração limitada à taxa de juros de referência da economia.
- d) não é utilizada nas negociações registradas na Bolsa de Mercadorias e Futuro.
- e) é uma operação de crédito e, portanto, sujeita ao Imposto sobre Operações Financeiras (IOF).

### 8. (FGV/2018/BANESTES/Técnico Bancário)

A fiança bancária é uma operação tradicional no mercado brasileiro, em que um banco, por meio da "carta de fiança", assume o papel de fiador de uma outra companhia numa operação comercial, concorrência pública ou de crédito.

Do ponto de vista dos riscos envolvidos para as partes, há mitigação do risco:

- a) de crédito envolvido entre o fiador (banco) e o afiançado (empresa);
- b) de mercado envolvido entre a empresa afiançada e sua contraparte - um fornecedor, por exemplo;
- c) operacional envolvido entre a empresa afiançada e sua contraparte - um fornecedor, por exemplo;
- d) de crédito envolvido entre a empresa afiançada e sua contraparte - um fornecedor, por exemplo;
- e) de mercado envolvido entre o fiador (banco) e o afiançado (empresa).

### 9. (2013/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)

Um gerente participa de processo de treinamento sobre títulos de créditos e garantias do Sistema Financeiro Nacional.

Durante a avaliação dos itens abordados no treinamento, o gerente, que se dedicou com afinco aos estudos, responde, apropriadamente, que o aval, nos termos do Código Civil,

- a) gera direito de regresso contra o avalizado em caso de pagamento pelo avalista.
- b) é garantia típica dos contratos bancários.
- c) pode ser parcial quando firmado em título de crédito.
- d) pode ser considerado até declaração judicial quando cancelado.
- e) deve ser subscrito exclusivamente no anverso do título.

### 10. (2012/CEBRASPE-CESPE/BASA/Técnico Bancário)

Em relação às garantias do SFN, que incluem aval, fiança, penhor, hipoteca e Fundo Garantidor de Crédito (FGC), julgue o item seguinte.





Na operação de aval, o cumprimento de uma obrigação baseia-se na confiança depositada no avalista.

### 11. (2018/FGV/BANESTES/Técnico Bancário)

Alfredo contraiu uma dívida com o Banco X e assinou uma cédula de crédito bancário com o aval de João.

Em relação ao aval, é correto afirmar que o avalista:

- a) passa a ser o único responsável pelo pagamento, exonerando o avalizado Alfredo de responsabilidade;
- b) responderá subsidiariamente pelo pagamento, na ausência de bens suficientes de Alfredo para pagar a dívida;
- c) torna-se devedor solidário pelo pagamento perante o Banco X, podendo esse cobrar a dívida tanto dele quanto do avalizado;
- d) não se obriga pelo pagamento porque é nulo aval prestado em favor de instituição financeira, caso do Banco X;
- e) responderá pelo pagamento solidariamente com Alfredo, desde que esse celebre simultaneamente contrato de fiança com o Banco X.

### 12. (2010/CEBRASPE-CESPE/BRB/Escriturário)

Para aumentar a probabilidade de que os tomadores de crédito em operações de empréstimos/financiamentos paguem seus compromissos nas datas pactuadas, analistas e comitês de crédito podem exigir algum tipo de garantia para aprovar uma operação.

Considerando essa situação, julgue o item seguinte.

Os seguintes bens podem ser oferecidos como garantia na modalidade de hipoteca: imóveis, aeronaves e navios.

### 13. (2010/CEBRASPE-CESPE/BRB/Escriturário)

Para aumentar a probabilidade de que os tomadores de crédito em operações de empréstimos/financiamentos paguem seus compromissos nas datas pactuadas, analistas e comitês de crédito podem exigir algum tipo de garantia para aprovar uma operação.

Considerando essa situação, julgue o item seguinte.

A hipoteca se extingue quando do vencimento do contrato principal.



#### 14. (2010/CEBRASPE-CESPE/BRB/Escriturário)

Para aumentar a probabilidade de que os tomadores de crédito em operações de empréstimos/financiamentos paguem seus compromissos nas datas pactuadas, analistas e comitês de crédito podem exigir algum tipo de garantia para aprovar uma operação.

Considerando essa situação, julgue o item seguinte.

Um imóvel pode ser hipotecado junto a vários credores simultaneamente e, em todas as situações, a preferência do credor será pela ordem do registro no cartório de imóveis de circunscrição de localização do bem. Para assegurar o pagamento, o credor da hipoteca de segundo grau poderá executar a garantia, promovendo venda judicial, antes do vencimento da hipoteca do primeiro grau.

#### 15. (2018/FGV/BANESTES/Técnico Bancário)

Em garantia de empréstimo concedido pelo Banco W, Tereza deu um imóvel de sua propriedade ao credor. A garantia constituída abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel e não impede a proprietária de aliená-lo.

Com base nessas informações, a garantia prestada por Tereza é:

- a) aval;
- b) fiança bancária;
- c) alienação fiduciária em garantia;
- d) hipoteca;
- e) anticrese.

**C**

#### 16. (2001/CEBRASPE-CESPE/CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/Advogado)

No atinente à legislação do SFH, julgue o item a seguir.

Se um banco é autorizado a operar como agente financeiro do SFH, isso significa que poderá executar extrajudicialmente quaisquer créditos seus garantidos por hipoteca.

#### 17. (2001/CEBRASPE-CESPE/CAIXA ECONÔMICA FEDERAL/Advogado)

No atinente à legislação do SFH, julgue o item a seguir.

Nas execuções regidas pela Lei n.º 5.741/71, se o imóvel hipotecado for a leilão e não se apresentarem interessados, o juiz adjudicará o bem ao credor, e isso eximirá o devedor de pagar o valor da dívida que eventualmente exceder a avaliação do imóvel.

#### 18. (2012/CEBRASPE-CESPE/BASA/Técnico Bancário)

Em relação às garantias do SFN, que incluem aval, fiança, penhor, hipoteca e Fundo Garantidor de Crédito (FGC), julgue o item seguinte.



O bem móvel consumível não pode ser penhorado, independentemente de anotação de sua qualidade e quantidade.

### 19. (2012/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)

Devido à grande exposição ao risco de crédito, os bancos precisam utilizar meios para garantir suas operações e salvaguardar seus ativos.

Qual o tipo de operação que garante o cumprimento de uma obrigação na compra de um bem a crédito, em que há a transferência desse bem, móvel ou imóvel, do devedor ao credor?

- a) Hipoteca
- b) Fiança bancária
- c) Alienação fiduciária
- d) Penhor
- e) Aval bancário

### 20. (2015/CESGRANRIO/BANCO DO BRASIL/Escriturário)

Um cliente interessado na compra de um imóvel próprio encontra, entre outras, as seguintes informações no website do Banco do Brasil:

Percentual máximo financiável: até 90% do valor do imóvel, baseado no menor dos seguintes valores: avaliação ou compra e venda;

Forma de pagamento: débito em conta-corrente;

Prazo máximo: financiamento em até 420 meses (35 anos);

Tipos de imóvel: novo ou usado; residencial ou comercial; edificado em alvenaria; localizado em área urbana;

Garantia: alienação fiduciária do imóvel.

Disponível em: <<http://www.bb.com.br/portalbb/page44,116,2117,1,0,1,1.bb?codigoMenu=172&codigoNoticia=9518&codigoRet=184&bread=5>>. Acesso em: 01 ago. 2015. Adaptado.

A garantia informada

- a) concede ao devedor a propriedade do imóvel, assegurada por registro em cartório logo depois do pagamento da primeira prestação.
- b) é um tipo de garantia, tal como a fiança, baseada na confiança.
- c) possui o mesmo teor legal da hipoteca, já que proporciona ao credor o direito de reaver o imóvel em caso de inadimplência do devedor, depois de finalizado o processo judicial.
- d) possibilita ao credor, diferentemente da hipoteca, executar o bem sob garantia sem que seja necessário recorrer ao poder judiciário, caso o devedor se torne irremediavelmente inadimplente.
- e) permite que o credor coloque o imóvel em leilão público em caso de inadimplência do devedor, ficando aquele obrigado a repassar à União eventuais diferenças, quando houver, entre o valor arrecadado e o valor da dívida.



## 21. (2012/CEBRASPE-CESPE/BASA/Técnico Bancário)

Com referência a aspectos diversos do SFN e às opções diversas de crédito disponíveis no âmbito desse sistema, julgue o item seguinte.

Na operação de crédito direto ao consumidor entre uma financeira e seus clientes, o bem adquirido serve como garantia da operação, quando possível, ficando vinculado à financeira pela alienação fiduciária. Trata-se de um contrato sem amortização obrigatória, no qual a posse direta do bem permanece com o cliente.

## 22. (2018/FGV/BANESTES/Técnico Bancário)

Uma das garantias ao cumprimento de um contrato celebrado no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) é a alienação fiduciária. Sobre o instituto e suas disposições legais, analise as afirmativas a seguir.

I. Por meio da alienação fiduciária o devedor, ou fiduciante, com a finalidade de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de bem imóvel.

II. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

III. Constitui-se a propriedade fiduciária de bem imóvel através do registro do contrato que lhe serve de título no competente Registro de Imóveis.

Está correto o que se afirma em:

- a) somente I;
- b) somente II;
- c) somente I e III;
- d) somente II e III;
- e) I, II e III.

## GABARITO

1. E	7. B*	13.E	19.C
2. C	8. D	14.E	20.D
3. B	9. A	15.D	21.E
4. B	10.C	16.E	22.E
5. D	11.C	17.C	
6. D	12.C	18.E	



# ESSA LEI TODO MUNDO CONHECE: PIRATARIA É CRIME.

Mas é sempre bom revisar o porquê e como você pode ser prejudicado com essa prática.



1 Professor investe seu tempo para elaborar os cursos e o site os coloca à venda.



2 Pirata divulga ilicitamente (grupos de rateio), utilizando-se do anonimato, nomes falsos ou laranjas (geralmente o pirata se anuncia como formador de "grupos solidários" de rateio que não visam lucro).



3 Pirata cria alunos fake praticando falsidade ideológica, comprando cursos do site em nome de pessoas aleatórias (usando nome, CPF, endereço e telefone de terceiros sem autorização).



4 Pirata compra, muitas vezes, clonando cartões de crédito (por vezes o sistema anti-fraude não consegue identificar o golpe a tempo).



5 Pirata fere os Termos de Uso, adultera as aulas e retira a identificação dos arquivos PDF (justamente porque a atividade é ilegal e ele não quer que seus fakes sejam identificados).



6 Pirata revende as aulas protegidas por direitos autorais, praticando concorrência desleal e em flagrante desrespeito à Lei de Direitos Autorais (Lei 9.610/98).



7 Concurseiro(a) desinformado participa de rateio, achando que nada disso está acontecendo e esperando se tornar servidor público para exigir o cumprimento das leis.



8 O professor que elaborou o curso não ganha nada, o site não recebe nada, e a pessoa que praticou todos os ilícitos anteriores (pirata) fica com o lucro.



Deixando de lado esse mar de sujeira, aproveitamos para agradecer a todos que adquirem os cursos honestamente e permitem que o site continue existindo.