



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

A alienação fiduciária de bem imóvel e a reforma da Lei nº 9.514/97

JOSÉ ANTONIO CETRARO

**XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL**

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO



A lei nº 9.514/97

- ✓ O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI
- ✓ A alienação fiduciária de bem imóvel

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

O Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI

Uma alternativa ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH)

- ✓ liberdade para aplicação de recursos - reposição integral do valor mutuado (art.5º);
- ✓ securitização (art. 8º)
- ✓ garantia de alienação fiduciária ou hipoteca (art. 17 e art. 39, II)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

A alienação fiduciária de bem imóvel

- ✓ Novo instituto de garantia – desvinculado do SFI (art. 22 e seu § 1º);
- ✓ Procedimento de execução extrajudicial (art. 26 ao 30)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

Procedimentos de execução extrajudicial:

Hipoteca (art. 31 a 38 do Decreto-Lei nº 70/66):

- ✓ Devedor mantém a propriedade até a expropriação através dos leilões - extinção da dívida;

Alienação fiduciária (art.26 a 30 da Lei nº 9.514/97)

- ✓ não purgação da mora resulta na consolidação da propriedade em nome do fiduciário e extinção da dívida - leilões destinam-se à recuperação do crédito e acerto de contas com o fiduciante

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Questionamentos judiciais:

✓ inconstitucionalidade - expropriação de bens sem o devido processo legal;

✓ aspectos formais:

notificação do devedor

consolidação da propriedade

purgação da mora e leilões

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Posição do Judiciário:

Decisões orientadas na jurisprudência construída a partir do Decreto Lei nº 70/66

- ✓ Constitucionalidade;
- ✓ Notificação do devedor por editais - descabimento;
- ✓ Leilões: Falta de avaliação - preço vil e necessidade de intimação do devedor;
- ✓ Purgação da mora após a consolidação da propriedade (STJ: RESP 1.433.031 – DF, julgamento: 03.06.2014)

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Propostas de reforma da Lei nº 9.514:

- ✓ PL 6525/2013 – Projeto Substitutivo - CDU
- ✓ PLV 12/2017 (Medida Provisória nº 759)



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

✓ **Valor mínimo para o imóvel no 1º leilão:**

Eleito contratualmente → Base de cálculo para recolhimento do ITBI na consolidação da propriedade

✓ **Intimação do devedor:**

Pessoalmente ou editais → Ocultação: “hora certa” (art. 252 e 254 do CPC)

✓ **Purgação da mora:**

Prazo único: 15 dias → Financiamentos habitacionais: 45 dias

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



apoio:



✓ **Leilões:**

Comunicação ao devedor: sem previsão legal → correspondência, inclusive eletrônica;

✓ **Direito de preferência** à reaqusição do imóvel pelo pagamento integral da dívida, encargos e despesas: inovação no texto vigente;

✓ **Exoneração da dívida remanescente:**

Geral a todas as operações → limitada às operações de financiamento habitacional (*)

(*) consta apenas do substitutivo ao PL 6525/2013



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

✓ **Taxa de ocupação:**

A partir da arrematação do imóvel em leilão → A partir da consolidação da propriedade;

✓ **Demandas judiciais após a consolidação da propriedade:**

Resolução em perdas e danos: inovação no texto legal vigente;

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

✓ **Indisponibilidade do direito real de aquisição (*):**
Sub-rogação no direito do fiduciante ao saldo que restar do produto da venda: inovação no texto legal vigente;

✓ **Art. 39:**
Aplicação dos art. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70/66 apenas nos procedimento de execução extrajudicial de hipotecas.

(*) proposta não acolhida no PLV 12/2017. Não consta do PL 6525/2013

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Conclusões:

- ✓ Assegurar ao procedimento maior efetividade e transparência;
- ✓ Limitar tratamento diferenciado aos que dele necessitam;
- ✓ Restabelecer a segurança jurídica do instituto e evitar a judicialização

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Obrigado!

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

