



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 NO REGISTRO DE IMÓVEIS - Algumas questões polêmicas -

Maria do Carmo R.C. Couto

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

Alienação fiduciária sobre bens imóveis: introduzida em nosso ordenamento jurídico pela Lei Federal n. 9.514 de 20/11/1997.

- instituto relativamente novo, de apenas 20 anos.
- no inicio foi muito pouco utilizada.
- Utilização de forma mais plena : meados da década de 2000

Com a sua utilização começaram a surgir questões polêmicas, dúvidas no exame dos títulos e na aplicação desse instituto.

Nesse trabalho vamos tratar de algumas dessas questões.

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 redação original do artigo 38 da Lei 9.514/97 apenas dispunha que os contratos resultantes da aplicação da lei, celebradas com pessoa física beneficiária final da operação, poderiam ser formalizados por instrumento particular não sendo aplicada a exceção prevista no Código Civil (art. 134,II do CC/1916 e art. 108 do atual CC)

O entendimento na época era que somente as entidades autorizadas a funcionar no SFI – Sistema Financeiro Imobiliário- poderiam utilizá-la, contratando apenas com pessoas físicas e para os fins de financiamento imobiliário.

Este artigo foi alterado pela MP 2.223 de 2001, que o tornou mais abrangente, citando expressamente a sua aplicação em quaisquer contratos previstos na lei ou resultante de sua aplicação.

Quando da conversão da MP em na Lei 10.931 de 2004 houve pequena alteração na redação permanecendo, todavia, a dispensa da escritura pública.

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

Nova redação foi dada em 2004, pela lei 11.076, pela qual os atos e contratos referidos na lei e resultante de sua aplicação, mesmo aqueles que visem a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

No Estado de SP houve uma decisão da 1ª VRPSP no sentido de que os contratos de CV com AF somente poderiam ser por instrumento particular se retratassem a compra e venda e financiamento nas condições do SFI, feito por entidade financeiras autorizadas a operar no SFI, relacionada no art. 2º da Lei nº 9.514/97. Do contrário, seria necessária a escritura pública. (Proc. nº. 0006136-24.2011.8.26.0100 da 1ª VRPSP, j. em 11/5/2011).

Todavia, a CGJ paulista negou um pedido do Colégio Notarial, no qual foi propondo a utilização do instrumento particular apenas por entidade integrante do SFI, conforme pode ser visto no Processo n. 131.428/2012, decisão de 07/03/2014, DJ de 19/3/2014.

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:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Decisões recentes do STJ deixa clara a questão da desnecessidade de vinculação ao SFI:

REsp 1542275 / MS - Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA - DJe 02/12/2015 Decisão: 24/11/2015

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DESVIO DE FINALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. **OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO.** INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO. AUSÊNCIA. (grifei)

No mesmo sentido:

-AgInt no AREsp 711778 / MS: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO DJe 29/09/2016 Decisão: 22/09/2016

-AgRg no AREsp 553145 / PR: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO DJe 02/02/2016 Decisão: 15/12/2015

CONVÊNIO INTER-ESTADUAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

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



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil



Associação dos Notários e Registradores do Estado do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Desta forma, a AF pode ser utilizada por qualquer pessoa, física ou jurídica, entre elas as incorporadoras e loteadoras nas alienações de unidades imobiliárias.

-Em relação às empresas loteadoras: a Lei n. 6.766/79 exige, para fins de registro de loteamento, que deve ser apresentado o contrato padrão de **“promessa de compra e venda”** contendo as cláusulas previstas naquela legislação.

-Mas a Lei 6.766/79 é anterior à Lei 9.514/97.

-Nada impede, todavia que a loteadora também deposite no memorial do loteamento, um segundo contrato- padrão, de vendas por meio de alienação fiduciária, contendo as disposições exigidas pela Lei n. 9514/97. Em ambos devem ser mencionadas as condições específicas do negócio envolvido, bem como as eventuais restrições convencionais porventura impostas ao loteamento.

-A loteadora poderá se utilizar tanto da a alienação com prévio contrato de promessa, quanto da alienação definitiva pelo contrato de CV com AF.

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

2. EXAME DAS CLÁUSULAS DO CONTRATO PELO REGISTRADOR

Cláusulas gerais: até onde vai o dever de qualificar as cláusulas existentes no contrato?

Há um consenso geral de que cabe ao registrador, em obediência ao princípio da legalidade, examinar se o contrato contem todas as cláusulas exigidas pela Lei 9.514/97 ou que a afronte.

Deve verificar se houve o cumprimento às determinações e requisitos do art. 24, da Lei nº 9.514/97 bem como a existência de disposições acerca do procedimento do leilão extrajudicial (art. 27).

Nesse sentido o item 236 do Cap. XX das NSCGJSP bem como há diversas decisões do Conselho da Magistratura paulista tais como Ap.Civ. n. 254-6/0, Ap.Civ. n. 580-6/8, Ap.Civ. n. 1.259-6/0, Ap.Civ. n. 0007834-05.2008.8.26.0348, Ap.Civ. n. 0000348-12.2013.8.26.0471

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

Cláusula mandato- constituindo o credor como procurador:

a cláusula mandato é aquela na qual o devedor constitui o credor como seu procurador. Essa cláusula tem sido considerada abusiva especialmente se ficar evidenciado o conflito de interesses.

Clausula mandato: Contrato de consórcio. Aditivo assinado somente por uma das partes (credor fiduciário) em virtude de cláusula mandato existente no título original. Cláusula abusiva (artigo 51, IV e VIII, do CDC, e artigo 122 do CC) contrária ao dever de cooperação e à confiança característica da procuração; ofensiva, enfim, ao princípio da boa-fé objetiva, ainda mais porque evidenciado o conflito de interesses. Princípio da legalidade ferido. (Proc CG n. 146.225/2013- Parecer 524-2013)

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
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Cláusula mandato: constituindo os devedores procuradores entre si

Esta cláusula tem sido considerada válida, devendo ser expedida tantas intimações quanto forem os devedores e aquele que for encontrado será considerado procurador dos demais.(Proc CG 136.042/14)

(...) Cláusula que nomeia procuradores recíprocos entre os devedores-fiduciários. – Não cabe no procedimento administrativo examinar a validade de eventual abusividade de cláusulas contratuais, notadamente daquelas pertinentes às procurações reciprocamente outorgadas (...). (Processo CG nº 0006918-55.2016.8.26.0100- DJe de 11/10/2016)

(...) Devedores/fiduciários que, no contrato de financiamento imobiliário, constituem-se procuradores recíprocos – Legalidade da cláusula que deve ser analisada na via jurisdicional (...) A validade desta cláusula deve ser discutida judicialmente, e não na esfera administrativa. Somente pela via jurisdicional é que se pode, eventualmente, declarar a nulidade da cláusula. Até lá, a intimação, feita na pessoa de um dos devedores/fiduciários, ainda que sejam cônjuges, estende-se ao outro. (Processo CG 136.042/2014- DJE de 23/10/2014)

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
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Clausulas que afrontem o Código de Defesa do Consumidor: O STJ vem firmando orientação no sentido de que a Lei 9.514/97 é lei especial e posterior ao CDC, cabendo a aplicação da lei especial naquilo que confrontar com o CDC. Assim, com relação às **consequências do inadimplemento do devedor**, não cabe a devolução das prestações adimplidas previstas no artigo 53 do CDC, aplicando-se a regra dos §§4º, 5º e 6º, do art. 27, da Lei nº 9.514/97. Nesse sentido:

AgRg no AgRg no REsp 1.172.146- Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA DJe
26/06/2015 Decisão: 18/06/2015

...3. A Lei n. 9.514/1997, que instituiu a alienação fiduciária de bens imóveis, é norma especial e também posterior ao Código de Defesa do Consumidor - CDC. Em tais circunstâncias, **o inadimplemento do devedor fiduciante** enseja a aplicação da regra prevista nos arts. 26 e 27 da lei especial. 4. Agravo regimental improvido e embargos de declaração não conhecidos. (grifei)

(...) "o conflito normativo, nessa hipótese, deve-se resolver pelos critérios da cronologia e da especialidade, prevalecendo-se, portanto, a lei especial que disciplina os negócios jurídicos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis.

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Alienação fiduciária garantida por vários imóveis:

- A Lei 9.514/97 não proíbe que vários imóveis garantam uma única dívida. Assim, é possível que em um mesmo contrato de mútuo com constituição de alienação fiduciária vários imóveis sejam dados em garantia.

A dúvida que existe é em relação ao procedimento de eventual execução extrajudicial.

Para fins de facilitar eventual execução, o contrato poderá conter algumas informações complementares para possibilitar a eventual constituição em mora, tais como a menção ao valor que cada imóvel responde pela dívida e o valor de cada um deles para fins de leilão (Ap.Civ. 580-6/8).

Razão: na hipótese de haver segundo leilão o § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 estabelece que será aceito o maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida.

- É possível, ainda, estabelecer-se valor único para todos os imóveis, com o esclarecimento de que o leilão será um só, para todos.

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

E possível, ainda, estabelecer-se valor único para todos os imóveis, com o esclarecimento de que o leilão será um só, para todos.

Mas, e se os imóveis estão situados em comarcas diversas? Como seria o procedimento?

-o contrato será registrado em todas elas, e por isso deverá disciplinar como a execução se fará, devendo contemplar todas as fases, com as devidas averbações em todas as comarcas.

Mas há quem entenda não ser possível essa previsão de cindibilidade de garantia. Ou seja, o contrato não poderia indicar o valor que cada imóvel garante e nem poderia haver fases.

Assim, se houver vários imóveis e ocorrer a consolidação da propriedade em relação a todos eles, todos devem ir a leilão, ainda que o valor da dívida seja inferior ao valor de todos os bens ou que somente um deles cubra a dívida.

- Essa é realmente uma questão tormentosa, especialmente se os imóveis estão localizados em circunscrições diferentes.

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)- dívida divisível: se houver expressa previsão do valor global da dívida e do valor que cada imóvel garante, a constituição em mora poderá ser pelo valor da dívida em cada circunscrição (como se fossem várias dívidas)

b) dívida indivisível: em princípio, s.m.j., a constituição em mora deverá ser de toda a dívida perante cada um dos Registro de Imóveis envolvidos, devendo ser apresentado um demonstrativo da dívida global perante todos.

- Mas, como fica a questão do prazo para pagamento? será contado em cada unidade dependendo da data da prenotação do pedido de intimação?

- Não há dúvida que o cartório que encontrar o devedor para fins de intimação poderá receber todo o valor da dívida. Entregue o valor ao credor compete a este cancelar o pedido de constituição em mora nas demais unidades;

- E se não houver a purgação da mora ou não sendo encontrado o devedor? Haverá a constituição em mora, ou isso depende da conclusão do ciclo notificatório em todas as unidades de registro?

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

- Alienação Fiduciária e hipoteca:

O imóvel hipotecado pode ser objeto de alienação fiduciária?

- sim, desde que no contrato conste o gravame de forma clara, esclarecendo ao credor fiduciário as condições do negócio. Tratando-se de hipotecas que tem regras especiais, como as do SFH, bem como hipotecas cedulares (C.Credito Rural, Industrial, Comercial e à Exportação) é necessária a anuência do credor hipotecário (art. 292 da Lei 6.015/73) (BE do IRIB n. 4472).

O imóvel alienado fiduciariamente pode ser hipotecado?

-embora a propriedade fiduciária da Lei 9.514/97 seja um direito acessório, com intuito de garantia, o credor fiduciário poderá hipotecar. O art. 1359 do Código Civil permite a constituição de ônus reais sobre a propriedade resolúvel.

- Já o devedor fiduciante não tem como hipotecar o “imóvel”. Mas há quem defenda a possibilidade dele dar seus direitos à propriedade superveniente como hipoteca futura (artigo 1.487,CC).

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)- Bem de Família em imóvel alienado fiduciariamente: não é possível o registro de Bem de Família de *imóvel* que foi dado em alienação fiduciária, mesmo que a escritura de instituição tenha data anterior ao contrato de financiamento e constituição da propriedade. Isso porque o devedor não é mais o proprietário do imóvel.

Registro escritura pública de instituição de bem de família convencional - imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal para garantia de dívida – impossibilidade. (1ª VRPSP, Proc.1062052-50.2016.8.26.0100 – Dje de 09/8/2016)

b)- Alienação fiduciária de imóvel instituído como bem de família: o imóvel instituído como bem de família não pode ser dado em alienação fiduciária sem autorização judicial. Se houver filhos menores, há necessidade de nomeação de curador especial para eles (art. 1692 CC) pois este ato importará em extinção do benefício (Processo 0039081-64.2011.8.26.0100 da 1ª VRPSP).

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Alienação Fiduciária e Bem de Família: (continuação)

Estando o imóvel registrado como bem de família, não é possível o registro de constituição de propriedade fiduciária, mesmo que este contrato tenha data anterior à lavratura da escritura de bem de família. Se à época em que apresentada a alienação fiduciária a registro, preexistia o registro do bem de família o registro não poderá ser feito, cabendo ao interessado obter o desfazimento judicial da instituição. Aplica-se à hipótese o teor do artigo 252 da LRP. Contudo, somente decisão judicial poderá considerar ineficaz ou desconstituir o registro do bem de família, não sendo possível estas providências na via administrativa. Por fim, o prédio constituído como bem de família não pode ter destino diverso ou ser alienado sem o consentimento dos interessados e seus representantes legais, ouvido o Ministério Público (art. 1712 e 1717 do CC).-(CSMSP, Ap.Civ. n.º 0039081-64.2011.8.26. 0100 – DJE de 29/01/2013)

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

a)- Alienação Fiduciária de imóvel de bem indisponível:

- Se os bens estão indisponíveis ou se há penhora em execução fiscal da Fazenda Nacional não se admite registro de alienação fiduciária, porque o adquirente não poderá dar o imóvel em alienação voluntária.

-Sequer poderá ser feito o registro da compra e venda e da alienação fiduciária para após averbar a indisponibilidade dos direitos do fiduciante, pois se houve a indisponibilidade isso impede a constituição da propriedade fiduciária a favor do credor.

-Também não é possível cindir o título e registrar somente a compra e venda e após averbar a indisponibilidade pois esse tipo de instrumento (CV com AF) possui negócios dependentes e conexos que não admitem a cindibilidade.

Recusa de ingresso de escritura de compra e venda – Bens declarados indisponíveis – Impossibilidade de registro de alienação voluntária – Irrelevância de a decretação ter ocorrido depois da lavratura do negócio jurídico – Precedentes deste Conselho. (Ap.Civ. nº 3005706-69.2013.8.26.0223- DJe de 08/7/2016) Vide também Ap. Civ. n.º 1003418-87.2015.8.26.0038- DJe de 20/6/2016.

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

5) Indisponibilidade decretada no decorrer da execução extrajudicial

-Não há na Lei 9.514/97 disposição acerca da prenotação ou não do procedimento de pedido de intimação. Tratando-se de um “procedimento” e não de um título, há quem entenda pela NÃO prenotação.

Todavia, diante dos efeitos e por segurança, é de rigor que haja a prenotação, até para garantir a prioridade inerente a este ato.

- Mas quando encerra os efeitos desta prenotação? com o recebimento da dívida e repasse ao credor ou com a certidão de não purgação da mora? ou somente após o ato de eventual averbação de consolidação da propriedade?

A Lei 9.514/97 deixou sem regramento essa importante questão, especialmente quando há um processo de intimação em andamento e é recebida uma ordem de indisponibilidade dos bens e direitos do devedor.

- Se o procedimento de intimação foi prenotado, isso garante a sua prioridade em relação àquela indisponibilidade, que somente poderá ser averbada após o resultado do procedimento de execução extrajudicial. Se o devedor purgar a mora, a prenotação da intimação perderá sua eficácia com a pagamento ao credor, e a indisponibilidade poderá ser averbada.

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Mas, e se o devedor não pagar a mora?

O parágrafo 7º do artigo 26 prevê que após as intimações, se não houver a purgação da mora, o oficial, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

Ocorre que a lei **não fixou prazo** para que o credor, após receber a certidão de não purgação da mora, apresente o imposto ITBI pago ou o laudêmio.

- Quando devemos considerar vencido o protocolo da intimação? Com a entrega da certidão de não purgação da mora ao credor ou somente após a efetiva averbação da consolidação?

E se o credor deixar transcorrer o prazo por tempo indefinido? E se deixar ultrapassar 30, 40 dias para só após apresentar o imposto?

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

O parágrafo 7º do artigo 26 prevê que após as intimações, se não houver a purgação da mora, o oficial, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

Ocorre que a lei **não fixou prazo** para que o credor, após receber a certidão de não purgação da mora, apresente o imposto ITBI pago ou o laudêmio.

- Quando devemos considerar vencido o protocolo da intimação? Com a entrega da certidão de não purgação da mora ao credor ou somente após a efetiva averbação da consolidação?

E se o credor deixar transcorrer o prazo por tempo indefinido? E se deixar ultrapassar 30, 40 dias para só após apresentar o imposto?

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Caso se entenda que a prenotação vence com o resultado da intimação (pagamento ou certidão de não purgação da mora) se já entrou ou se entrar uma indisponibilidade ela deverá averbada. Se isso ocorrer, quando o credor retornar com o imposto pago, não mais obterá a consolidação em seu nome, pois a indisponibilidade foi averbada. Nesse sentido:

Se for averbada na matrícula do imóvel a indisponibilidade de bens do devedor, não será mais possível a averbação da consolidação da propriedade, sendo necessário prévio cancelamento daquela indisponibilidade pelo juiz que a determinou. (Proc. CG 167.424/2015 e Proc CG 154.498/2015)

No Estado de São Paulo, há previsão nas Normas de Serviço (subitem 256.1), pelo qual o prazo de vigência da prenotação de pedido de intimação ficará prorrogado até a finalização do procedimento com a apresentação do pagamento do imposto de transmissão, ITBI ou laudêmio. **O credor tem um prazo de 120 dias.** Decorrido esse prazo, os autos serão arquivados e a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial.

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Mas o que ocorre nos Estados em que não há norma para tal?

Há quem entenda que devem ser duas prenotações: uma para o procedimento de intimação e outro para o pedido de consolidação da propriedade. Nesse caso, se a indisponibilidade for apresentada no interregno entre os dois protocolos, o credor não mais conseguirá averbar a sua consolidação.

Tendo em vista que a Lei 9.514/97 veio para deixar a execução do crédito mais célere, parece-nos que o melhor enfoque é apenas uma prenotação para não correr risco de entrar uma indisponibilidade prejudicial ao credor.

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

O devedor fiduciante poderá transmitir os direitos de que é titular sobre o imóvel, desde que haja expressa anuência do credor fiduciário (art. 29 da Lei nº 9.514/97). Há divergência sobre se o ato que deve ser praticado no Registro de Imóveis é de registro ou de averbação.

No Estado de São Paulo: é averbação (item 239 do Cap.XX das NSCGJ) embora para muitos, por se tratar de transferência demandasse ato de registro. Tanto, que o mesmo dispositivo determina que cabe ao Oficial observar a regularidade do recolhimento do imposto de transmissão.

Nesse sentido o que foi também decidido no Processo CG 0011989-8.2014.8.26.0291 julgado em 04/5/2016.

O CSMSP tem aceito para assento os contratos particulares de cessão de direitos do devedor-fiduciante, entendendo ser descabida a exigência de celebração de contrato de compra e venda. Isso porque a entidade financeira, não pretende transferir ao cessionário o domínio do imóvel, que permanecerá seu até que quitado o contrato de mútuo. E os fiduciantes também não podem alienar o imóvel porque não são proprietários dele. (Ap.Civ.417-6/5)

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

O entendimento, portanto, é que o contrato é contrato de CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES COM ASSUNÇÃO DE DÍVIDA E RATIFICAÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, por ser contrato de cessão da posição contratual, autorizada pelo art. 29 da Lei nº 9.514/97. (Ap.Civ.980-6/3)

Partilha em divórcio ou dissolução de união estável, na qual o bem fica somente para um dos cônjuges, também necessita de anuência do credor especialmente se o financiamento for dentro do SFH, sendo necessário, ainda verificar se há incidência de ITBI ou ITCMD, conforme for o caso. (Proc. 0014550-74.2012.8.26.0100, Proc. 0015182-37.2011.8.26.0100, Proc. 0062688-72.2012.8.26.0100, Proc. 1103676-50.2014.8.26.0100 todos da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. Vide também Proc CG 0011989-8.2014.8.26.0291 –Parecer 097/2016- Dje de 04/5/2016.

O óbito, como fato natural, tem como consequência o inventário de todos os bens e direitos do falecido, o que inclui os direitos de fiduciante. Mas a partilha recairá sobre os direitos e não sobre o 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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

1. Intimação pessoal: O fiduciante será intimado para a purgação da mora. Essa intimação deverá ser pessoal, ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído.

Na exegese do dispositivo em epígrafe, a comprovação da mora do fiduciante decorre da sua intimação pessoal, ou de seu representante legal ou procurador regularmente constituído, podendo tal diligência ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis ou do registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel, ou do domicílio do devedor, ou pelo correio com aviso de recebimento, todavia, **em qualquer hipótese, a intimação deve ser feita pessoalmente** (TJSP, Apelação Cível nº 1057067300, 35ª Câmara, Rel. Des. Clóvis Castelo, j. 21/5/2007).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. INTIMAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE. (...) É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos e desconhecida. (STJ – REsp nº 1.531.144 – Paraíba – 3ª Turma – Rel. Min. Moura Ribeiro – DJ 28.03.2016).

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

intimações por carta, com elas consideradas nulas, se for enviada apenas a intimação postal, se não houve a intimação pessoal:

AgRg no AREsp 604510 / RS - Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA DJe 28/08/2015 Decisão: 25/08/2015

(...) 3. A intimação por edital é nula quando o credor fiduciário restringe-se a enviar a notificação para purgação da mora apenas por via postal, não providenciando a intimação pessoal por intermédio de oficial de registro de imóveis.

REsp n. 1.367.179/SE

(...) para a validade da intimação por edital nos casos de alienação fiduciária de bem imóvel, é necessário o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. "Apesar de o § 3º do art. 26 da Lei n. 9.514/97 utilizar-se da palavra "ou" em sua parte final, entendo que a interpretação que deve ser dada ao referido dispositivo é a de que a possibilidade do envio da notificação para a purga da mora por via postal não exclui a necessidade de intimação pessoal por intermédio do oficial registrador."

Há inclusive uma decisão que considera nula a intimação pois foram deixados apenas "avisos" no imóvel, em período de "veraneio" sem que tenha havido efetivas diligências para localizar o paradeiro do devedor.

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

(...) 1. Invalidade da notificação por edital realizada sem prévia tentativa de localização do devedor, no procedimento extrajudicial da Lei 9.514/97. Precedentes. 2. Hipótese em que o responsável pela notificação limitou-se a deixar "avisos" no imóvel, não tendo realizado nenhuma diligência para obter informações sobre o paradeiro do mutuário. 3. Exigência de aviso de recebimento, conforme previsto no art. 26, § 3º, da Lei 9.514/97, não bastando simples "avisos" informais, sem identificação do recebedor. 4. Inocorrência da consolidação da propriedade em mãos do credor fiduciário. 5. Improcedência do pedido de reintegração de posse. 6. Conexão com o Recurso Especial n. 1.363.405/RS. 7. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (fl. 463)

(...) " Naquele decisum , consignei que as três tentativas notificação do mutuário foram realizadas na primeira quinzena de janeiro, época de veraneio, sem que o notificador tivesse efetuado qualquer diligência para identificar o paradeiro do mutuário. Sequer tentou-se obter informações com os vizinhos. Assim, não tendo havido nenhuma tentativa de localização do devedor, concluiu-se, com base na jurisprudência desta Corte, pela nulidade da notificação por edital e, conseqüentemente, do procedimento de alienação extrajudicial." " Ora, a ausência do devedor de seu domicílio, **mormente em período de veraneio**, não permite a conclusão de que ele se encontra em local incerto e não sabido. Tampouco seria possível chegar a essa conclusão com base na ausência de resposta aos "avisos" deixados pelo notificador, pois a lei exige "aviso de recebimento" (art. 26, § 3º, supra), não bastando simplesmente deixar um como um bilhete no imóvel." (grifei)

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

(...) 4. Quando o devedor se encontrar em outro local, incerto e não sabido, admite-se a intimação por edital (art. 26, § 4º, da Lei nº 9.514/1997). 5. Lugar incerto e não sabido é um desconhecimento de ordem objetiva, em que se conhece o sujeito destinatário da intimação, mas não se sabe onde encontrá-lo em virtude da ausência de dados para a sua localização. (REsp 1449967 / CE)

Nessa mesma decisão, consignou-se que é dever do contratante fornecer corretamente seus dados na constituição da avença bem como mantê-los atualizados até o término da execução do negócio jurídico, em observância aos princípios da boa-fé contratual e do *pacta sunt servanda*. Cumpre ao devedor comunicar alterações relevantes de seu estado ao credor.

A prática do devedor de deixar de informar ao credor a mudança de domicílio fere o princípio da boa-fé contratual, que impõe aos contratantes deveres de solidariedade, cooperação e lealdade, valores estes que protegem a confiança, ponto central nas relações contratuais. (REsp 1.449.967-CE)

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Tem sido comum que após ser intimado, o devedor apresente requerimento ao Registro de Imóveis informando que intentou ação judicial contra a cobrança da dívida.

Não tendo havido notificação judicial ao Registro de Imóveis, suspendendo o procedimento, o processo de intimação de devedor pode fluir normalmente, tendo em vista que está baseado em requerimento do credor.

Compete ao devedor conseguir, judicialmente, a suspensão do procedimento de execução extrajudicial, se for o caso.

Não havendo qualquer comunicação do Juízo perante o qual tramita a ação de cobrança, é legítima a notificação da devedora para realização do pagamento. (1ª VRPSP, Proc. 0025587-93.2015 –DJE de 18/8/2015)

Pedidos de abstenção de realização de registro de escritura a favor de eventual arrematante ou de averbação de restrição para atos de alienação informando existência de ação anulatória de contrato e de consolidação por envolver direito material devem ser feitas na via jurisdicional, não cabendo pedido feito ao Juiz Corregedor Permanente. (1a. VRPSP, Proc 1111570-09.2016.8.26.0100 – DJe de 24.10.2016)

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Em recentes decisões, o STJ tem admitido a possibilidade de o devedor pagar a dívida antes da realização dos leilões por entender aplicar-se subsidiariamente as regras do Decreto-Lei 70/66. (RESp. 1.462.210-RS-j.em18/11/2014; REsp 1.433.031/DF, REsp nº 1.518.085)

Mas qual a forma da propriedade voltar para o devedor tendo em vista que já houve a consolidação em nome do credor ?

Há inúmeras decisões da 1ª VRPSP impondo a necessidade de novo título de transmissão da propriedade, não sendo possível mero cancelamento da averbação de consolidação.(Proc.1043214-93.2015.8.26.0100, Proc. 0018132-19.2011.8.26.0100, Proc. 0049689-24.2011 .8.26.0100, todos da 1ª VRPSP)

A recente MP 759, já aprovada na Câmara, altera o artigo 27 da Lei 9.514/97, introduzindo o parágrafo 2-B, pelo qual fica pacificada a questão, apontando que o pagamento da dívida após a consolidação constitui **nova aquisição** do 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 Registradores
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

§ 2º-B - Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para **a nova aquisição do imóvel**, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos. (grifei)

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:



ABDI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Havia decisões da 1ª VRPSP no sentido de ser necessário que, após o leilão, o credor comprovasse, perante o Registro de Imóveis, a efetiva devolução da quantia paga ao devedor, não bastando a alegação de que o valor foi depositado e está à sua disposição. (Proc. n.0068763-93.2013, Proc. 1095724-49.2016.8.26.0100-DJe de 09/11/2016).

Contudo, O CSMSP entendeu que a obrigação do credor fiduciário de dar quitação às devedoras fiduciantes, em razão da arrematação do bem imóvel no referido leilão e de prestar contas acerca do valor excedente apurado a ser devolvido, conforme previsto no §4º do artigo 27 da Lei 9.514/97, é de natureza pessoal e restrita às partes deste negócio (alienação fiduciária). Não guarda, pois, nenhuma relação com o dever da instituição financeira de transferir a titularidade do domínio à arrematante, o que se deu por meio da escritura de compra e venda apresentada para registro. Assim sendo, **não é atribuição do registrador de imóveis, ao qualificar a escritura de compra e venda apresentada, verificar o cumprimento do referido dispositivo legal** (CSMSP, Ap.n. 1010103-21.2015.8.26.0100, DJe de 04.02.2016 – SP).

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

Aplicação das regras do Decreto lei 70/66

O atual inciso II do artigo 39 da Lei n.9.514/97 estabelece que as operações de financiamento imobiliário aplicam-se as disposições dos artigos 29 a 41 do DL 70/66.

O STJ tem seguido orientação no sentido de que esta regra somente se aplica se houver “**financiamento imobiliário**” e não ampla e irrestritamente a qualquer alienação fiduciária. (REsp 1574364 / SE)

Todavia, na recente MP 759, este inciso foi alterado, passando a indicar a aplicação do DL 70/66 somente quanto à execução de créditos garantidos por hipoteca.

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

É aquela na qual após a constituição de propriedade fiduciária para garantia de uma dívida, as partes constituem nova dívida e querem que aquela garantia já constituída e registrada, passe também a garantir esta nova dívida.

- O entendimento é que isso não é possível, assim como já era o entendimento para a hipoteca.

Nesse sentido decisão da CGJSP:

O MM Juiz Dr. Narciso Orlandi Neto, no Proc. 1.006/81, da 1ª VRPSP, sentenciou que o aumento de crédito a ser garantido pela hipoteca anteriormente registrada, mesmo envolvendo as mesmas partes contratantes, configurava uma segunda hipoteca e importava novo registro. Havendo alteração no objeto da obrigação considera-se nova dívida (novação) devendo ser cancelada a propriedade fiduciária original para possibilitar o registro do novo contrato e suas novas condições e objeto (Proc CG 146.225/2013).

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:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Contrato de Consórcio. Aditivo que altera o valor da dívida em relação à quota de um grupo alterando o número e o valor de cada parcela. Exclusão de duas outras cotas e inclusão de outras quotas ligadas a outro grupo. Inegável novação objetiva, com majoração da soma total devida pelos devedores fiduciários, de cuja composição os débitos de duas quotas foram excluídos, pois extintas as obrigações condizentes, e os de duas outras participam, demonstram que houve a extinção da obrigação original mediante a constituição de uma nova em seu lugar.

Houve mudança do objeto da obrigação, não mera alteração do teor do vínculo obrigacional, não simples elevação da importância devida; surgiu uma nova dívida em substituição à anterior, transformada em sua essência, não mera modificação do modo de execução da obrigação, retirando-se o animus novandi da conduta dos interessados, do conteúdo do acordo entre os contratantes. Dentro desse contexto, não há como admitir o acesso do primeiro aditamento ao instrumento particular de pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças ao fôlio real, pelo menos enquanto não for cancelado o anterior registro da alienação fiduciária, cujos efeitos subsistem ainda que se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido (artigo 252 da Lei n.º 6.015/1973). (...) (Proc CG n. 146.225/2013- Parecer 524/2013)

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:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Alienação fiduciária “guarda chuva” é entendida como aquela em que a instituição visa garantir não só a dívida originária mas também dívidas futuras.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, no Ag. Inst.n. 1.246.070-0/5 entendeu que é possível a instituição de garantia fiduciária para garantia de dívidas futuras. Isso ocorre quando no contrato é mencionado que a garantia dada irá garantir e cobrir todas as operações de crédito que eventualmente venham a ser firmadas pelos contratantes até um determinado limite fixado no contrato.

Entendeu que esta cláusula não contraria o art. 24 da lei 9.514/97 porque foi previamente fixado o limite da dívida garantida. Na decisão, cita-se a lição de Maria Helena Diniz, segundo a qual é requisito para que os direitos reais de garantia possam ter eficácia que no instrumento figurem: "o valor do crédito, sua estimação ou valor máximo, ou seja, é necessário que se expresse em cifras o total do débito e nos casos em que não for possível estabelecer o seu *quantum* exato, como sucede nos contratos de financiamento para construção ou de abertura de crédito em conta corrente, basta que se estime o máximo do capital mutuado que ficará garantido; se ultrapassado com o fornecimento de novas somas, o mutuante será mero credor quirografário *pelo que exceder*." (Curso de Direito Civil, v.4: direito das coisas - 22. ed. ver. e atual.- SP: Saraiva, 2007, p. 468).

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

O Conselho da Magistratura paulista se manifestou contra o registro de contrato de alienação fiduciária no qual havia apenas a indicação de que a garantia abrangia não só as obrigações assumidas no contrato bem como as "futuramente devidas". Mas não ficou claro na decisão se havia ou não a indicação de prazo limite. (Ap. Civ. nº 0000348-12.2013.8.26.0471 j. em 16/10/2014)

Há quem entenda não ser possível esse tipo de negócio, tendo em vista que não há previsão legal, como ocorre com a hipoteca, cujo artigo 1487 do CC autoriza sua instituição para dívidas futuras.

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

Existe discussão na doutrina a respeito da possibilidade do devedor fiduciante constituir nova garantia sobre o imóvel. O Enunciado n. 506, da V Jornada de Estudos de Direito Civil promovida pelo Conselho Federal de Justiça, é do seguinte teor:

“Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada desde a data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito ex tunc.”

O prof. Melhim Challub e Afranio Carlos Camargos Dantzger, em excelente texto entendem que não há possibilidade jurídica de se constituir sucessivas propriedades fiduciárias sobre o mesmo bem, em diferentes graus, preferindo-se uns aos outros por ordem de registro, como acontece com a hipoteca, mas, não obstante, são legalmente admissíveis (1) a caução do direito real de aquisição do fiduciante (Lei nº 9.514/1997, arts. 17, III, e 21) e (2) a alienação fiduciária da propriedade superveniente, da qual o fiduciante vier a se tornar titular quando do cancelamento da propriedade fiduciária que se encontrava no patrimônio do credor anterior.

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

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

originária na matrícula imobiliária é que a alienação fiduciária da propriedade superveniente passará a ter eficácia, só aí investindo o segundo credor da posição de novo proprietário fiduciário do bem. (Texto: **Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em segundo grau?** . Texto disponível no site da Anoreg.br)

Todavia, há decisões que não admitem esse registro:

O Oficial de Registro Imobiliário tem sua atuação delimitada pelo princípio da tipicidade, que estabelece que são registráveis tão-somente os títulos e atos previstos em lei. Assim, é objeto passível de registro a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, mas não a alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente, nos termos do art. 167, inc. I, item 35, da LRP. (TJRS, Ap.Civ. 70069852457-DJ de 31/8/2016)

Registro de instrumento de alienação fiduciária da propriedade superveniente - Inviabilidade - Princípio da Legalidade - Rol taxativo do artigo 167 da Lei de Registros Públicos - Dúvida procedente (1ª VRPSP, Processo 1111191-68.2016.8.26.0100 – Dje de 24.01.2017)

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

Crédito rotativo é aquele que é concedido a uma pessoa (física ou jurídica) para ser utilizado de acordo com a necessidade do devedor. Abre-se um crédito, fixando-se um limite. Não existe, em princípio, uma dívida exata, concreta, mas um limite de crédito a favor do devedor. O credor pode pedir uma garantia, sendo este tipo de financiamento muito comum para pessoas jurídicas. Pode ser utilizado para fins de desconto de duplicatas, cheques etc.

Há registradores entendem não ser possível o registro desse negócio jurídico, quando a garantia é a alienação fiduciária de bens imóveis, apontando os seguintes motivos:

- não há previsão na lei para esse tipo de negócio
- é um negócio jurídico sem liquidez e certeza para que seja utilizado o procedimento extrajudicial de execução previsto na Lei 9.514/97. O mais adequado seria a garantia hipotecária.
- é um negócio que tem a potência para gerar muitos litígios, sendo função do RI prevenir tais lides.
- alguns exigem que conste o valor exato do crédito concedido e não o limite; e que seja especificado o vencimento da dívida e quais os vencimentos de cada parcela

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
de Paraná

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

- não cabe ao registrador criar empecilhos à utilização da alienação fiduciária.
- a AF veio para ser mais um instrumento de fomento econômico
- basta que o instrumento preencha os requisitos do art. 24 da Lei 9.514/97 e indique o valor principal da dívida, o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário, a taxa de juros e os encargos incidentes;
- a própria lei no art. 24, II aponta a possibilidade da dívida ser em virtude de “empréstimo” ou “crédito”
- o limite de crédito estipulado substitui a necessidade de indicação do valor da dívida.
- além disso, o valor é certo, pois há um limite pré-estabelecido.
- a questão de fixação do valor do débito para fins de execução é uma questão a ser resolvida no futuro se houver necessidade de execução. Mas o registro do contrato de constituição da AF deve ser deferido.
- por expressa disposição legal no art. 1.367, CC, aplica-se à propriedade fiduciária as disposições dos artigos 1.419 a 1430 daquele código, e o artigo 1424, inciso I permite a indicação do “valor do crédito ou sua estimação”
- caberá ao credor, em caso de execução, apresentar a planilha de cálculo, apontando o valor do débito e ao devedor examinar esses valores confrontando-os com seus extratos ou registros contábeis.

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

juros, encargos) cobrando a dívida até o valor máximo previsto no contrato de AF.

- essa não é uma forma unilateral de fixação do valor pelo credor, pois cabe ao devedor eventual impugnação. Nossa legislação já contempla casos similares de aparente unilateralidade tais como o protesto (que efetivamente é unilateral), averbação premonitória (o credor indica os imóveis nos quais será feita a averbação), hipoteca judiciária (cabe ao credor também indicar o imóvel). Em caso de excesso, haverá a responsabilização do credor

- eventual impugnação do valor deverá ser levada ao Poder Judiciário, que poderá conceder liminar suspendendo o procedimento da execução extrajudicial

A MM. Juiza da 1ª VRPSP negou registro a contrato de alienação fiduciária garantindo crédito rotativo, em cujo título não havia a previsão das taxas de juros, valor de cada prestação e vencimento da primeira e ultima prestações sob o argumento de que o rol do art. 24 é taxativo sendo todos os elementos ali estabelecidos indispensáveis, incluindo o valor da primeira e última prestações, conforme exigido pelo registrador.

(Processo n. 1049051-95.2016.8.26.0100 j em 06/7/2016)

- caberá ao credor, em caso de execução, apresentar a planilha de cálculo, apontando o valor do débito e ao devedor examinar esses valores confrontando-os com seus extratos ou registros contábeis.

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
de Paraná

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

do valor principal da dívida, prazo e as condições de reposição do empréstimo **ou do crédito do fiduciário**, a taxa de juros e os encargos incidentes. Não há previsão de exigência de valores da primeira e da última prestação.

Por outro lado, há decisão do STJ no RESp 1.542.275-MS, no sentido de que a lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros, podendo garantir todas as **obrigações em geral, podendo ser utilizada, inclusive como garantia de crédito**. Seu alcance ultrapassa os limites das transações relacionadas à aquisição de imóvel tendo finalidade também de fomentar o sistema de garantias do direito brasileiro, dotando o ordenamento jurídico de instrumento que permite sejam as situações de mora, tanto nos financiamentos imobiliários, como nas operações de créditos com garantia imobiliária, recompostas em prazos compatíveis com as necessidades da economia moderna.

É certo que o contrato de constituição de alienação fiduciária para fins de crédito rotativo deve conter os requisitos do artigo 24 da Lei 9.514/97, apontando o valor da dívida ou do crédito, ou sua estimação (art. 24,II da Lei 9.514 c/c art.1.367 e 1424,I do Código Civil). E, ainda, o prazo para pagamento, as condições de reposição do empréstimo **ou do crédito do fiduciário**, a taxa de juros e os encargos incidentes.

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

de contrato que não citava o vencimento da dívida, além de conter previsão de garantir dívidas futuras.

Mas a decisão se refere a um contrato de alienação fiduciária que garante obrigações e que não cita o vencimento da dívida. A credora se limitou a consignar no contrato que as datas de vencimento das obrigações são aquelas de um cronograma estabelecido nos Termos de Cessão assinados pela devedora. Pretendia, ainda, que o imóvel dado em garantia abrangesse não só as obrigações assumidas no contrato de cessão e os termos de cessão como as “*futuramente devidas*”. Entendeu o CSM que a Lei de Alienação Fiduciária, ao estabelecer no dispositivo legal acima mencionado os requisitos do contrato, os procedimentos mínimos que devem ser observados no leilão, como o valor do principal da dívida, prazo para pagamento, encargos, fixação de valor mínimo para a venda do imóvel etc., procura proteger o devedor fiduciante e evitar o locupletamento indevido do credor, o que reclama, em consequência, que se especifiquem as obrigações, a data do vencimento e os encargos previstos, e, conseqüentemente, não admite garantia em relação à obrigação que porventura venha a ser assumida. (Ap. Civ. nº 0000348-12.2013.8.26.0471- DJE de 22-01-2015)

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
de Paraná

ABDR
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

ainda, muito estudo.

- Algumas questões devem ser aclaradas no projeto de lei em andamento que visa atualizar a Lei 9.514/97.

Mas não podemos nos esquecer que cabe aos registradores a qualificação dos títulos dentro dos princípios registrais. E em questões duvidosas, deve decidir com seu juízo prudencial. Temo uma responsabilidade importante, lembrando, sempre, a lição de SERPA LOPES:

“Em princípio devem todos ter em vista, quer o Oficial do Registro, quer o próprio juiz: em matéria de registro de Imóveis, toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao Registro, de modo que toda a propriedade imobiliária e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo do regime do Registro Imobiliário e participem de seus benefícios” (“Tratado dos Registros Públicos”, ed. 1960, vol. II/346).

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
de Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

MUITO OBRIGADA!

mcarmocouto@terra.com.br

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

apolo:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
de Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO