



# 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 EXECUÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA QUANDO HÁ AVERBAÇÃO DE PENHORA OU DE INDISPONIBILIDADE

**Flaviano Galhardo**

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** (Lei 9.514/97): dá base a todo o mercado imobiliário atual.

- **Ordens judiciais e administrativas de indisponibilidades:** CENIB – Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Prov. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ): passaram a ter mais efetividade na medida em que são expedidas através de uma plataforma única e eletrônica de comunicação e, dessa forma, recepcionadas com muito mais celeridade e eficiência pelos oficiais de registro de imóveis de todo o país. No ano de 2016 foram disponibilizadas aprox. 78.000 ordens.

- **Averbação de penhora:** pela sua importância reconhecida junto ao novo Código de Processo Civil no que tange à fraude à execução, ganhou simplificação e rapidez com a possibilidade de ser realizada por meio eletrônico (Art. 837). Ex.: Penhora Online. No ano de 2016 circularam pela Central da Arisp, aprox. 20.000 ordens.

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

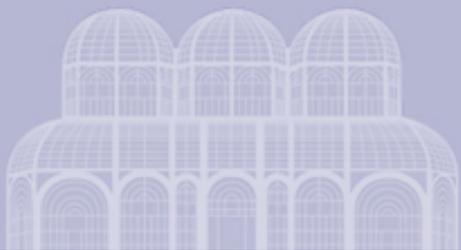
apoio:



Associação dos Notários  
e Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

- 1- Registros de alienações fiduciárias;
- 2 - Ordens de penhora recaindo sobre direitos de devedor fiduciante, que podem resultar em registros de arrematações futuras destes direitos;
- 3 – Ordens de indisponibilidade de bens, recepcionadas no RI que da mesma forma que as penhoras, vão recair, ao final, não sobre o imóvel mas sim sobre os direitos do devedor fiduciante, trazendo o efeito prático de que eles, a partir de então, não podem mais ser objeto de cessão;



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

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a **transferência ao credor**, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

Natureza jurídica dos direitos do fiduciante:

Boletins Eletrônicos do IRIB nºs 2245 de 09/01/2006 por Sérgio Jacomino e 2270 de 31/01/2006 por Melhim Chalhub.

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

- Havendo penhora ou indisponibilidade sobre os direitos do fiduciante, como fica a execução da alienação fiduciária no Registro de Imóveis?
- Há algum impedimento para que o credor inicie o procedimento de intimação para purgação da mora?
- E para a averbação da consolidação da propriedade?

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

- 1 – É possível o início do procedimento de intimação para purgação da mora em que pese a indisponibilidade averbada;
- 2 – Mesmo havendo av. de penhora dos direitos do fiduciante, é possível o início e a conclusão do procedimento de execução extrajudicial em sua plenitude (desde a intimação, até a av. de consolidação e eventual venda em leilão, ou a averbação dos leilões negativos). Não se aplica se a penhora é realizada em favor da Fazenda Nacional (Art. 53, par 1º da Lei nº 8.212/91).
- 3 - A averbação de consolidação, quando houver av. de indisponibilidade sobre os direitos do fiduciante, depende de ordem judicial expressa seja ela para o próprio ato de averbação ou para autorizar o prévio cancelamento da indisponibilidade;

1ª VRPSP – Proc.1080175-33.2015 – DJ 10/09/2015

CGJSP-Procs.ns.:167.424/2015- DJ 05/11/2015; 154.498/2015 (448/2015-E) e 154.499/2015.

- Reflexos da averbação de indisponibilidade sobre a averbação de consolidação – paralisação de procedimentos.
- Os perigos de uma possível judicialização da alienação fiduciária: perda de eficácia;
- A propriedade fiduciária e os direitos de fiduciante são resolúveis: não é por outra razão que a REVERSÃO DA PROPRIEDADE do fiduciante com o cancelamento da garantia, bem como a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em favor do fiduciário, ingressam no Registro por ato de AVERBAÇÃO.



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  
& Registradores do Estado  
do Paraná

ABDRI  
ACADEMIA  
BRASILEIRA  
DE DIREITO  
REGISTRAL  
IMOBILIÁRIO

O ato de av. de consolidação não consubstancia nenhuma alienação ou oneração, mas tão somente o ingresso no fólio real do cancelamento da condição resolutiva que, até o momento da expedição da certidão de não purgação da mora, recaía sobre a propriedade do credor-fiduciário. O que era propriedade resolúvel e afetada ao escopo de garantia, passa a ser, automaticamente, propriedade plena.

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

## CONCLUSÕES

1 - Com a não purgação da mora certificada pelo oficial de registro dá-se a extinção do contrato por inadimplemento, fato que tem como efeito natural a possibilidade do credor requerer a averbação de consolidação da propriedade em seu favor.

2 – A av. de consolidação se traduz, na realidade, no cancelamento da condição resolutiva que recaia sobre a propriedade do credor fiduciário. Ela não constitui nova alienação ou oneração.

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

3 - Qualquer que seja a origem da indisponibilidade incidente sobre os direitos do fiduciante, ela não pode subsistir em face da propriedade consolidada no credor. Por consequência, assim como ocorre na penhora desses direitos, despicienda seria qualquer intervenção judicial ou outra prévia providência de cancelamento da av. de indisponibilidade porque já exaurido o objeto da constrição pelo implemento da condição resolutiva.

## 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

4- A penhora e/ou a indisponibilidade objeto da averbação poderão incidir sobre o saldo que sobejar, apurado com a venda do imóvel num dos leilões realizados para pagamento da dívida.

5 – Por outro lado, com a consolidação da propriedade, o credor (agora proprietário pleno) ou posterior adquirente do imóvel, se desejarem tornar visível na matrícula a insubsistência da penhora e/ou indisponibilidade, devem pleitear o ato de cancelamento perante a autoridade de origem.

