

Organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



Colégio Registral  
Imobiliário de  
Santa Catarina



ELIAS ANDRADE

Organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



# CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

## “Aspectos Polêmicos”

**Roberto Lúcio de Souza Pereira**

*6º Ofício de Registro de Imóveis – Recife/PE*



Organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



1 – Vale à pena, para o Registrador de Imóveis, ser o responsável pelo procedimento de consolidação da propriedade?



Organização:



Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

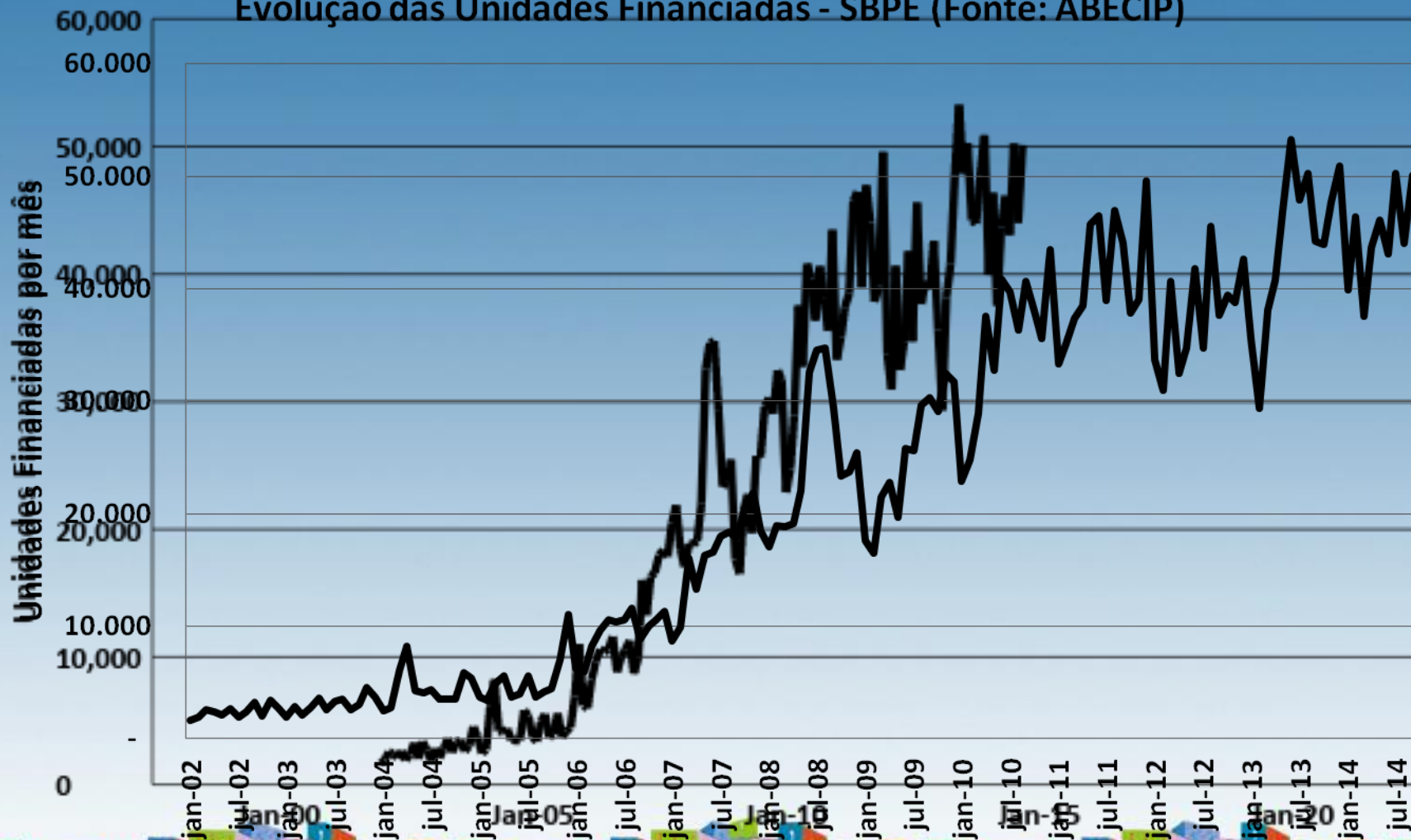
# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



Evolução das Unidades Financiadas - SBPE (Fonte: ABECIP)  
Evolução das Unidades Financiadas - SBPE (Fonte: ABECIP)



## **Ponderação: CERTAMENTE VALE À PENA!**

**“A alienação fiduciária de bens imóveis veio resolver um dos principais problemas que atormentam o setor do crédito imobiliário, ou seja, os intermináveis procedimentos judiciais necessários para retomada de um imóvel em caso de inadimplência.” (COMO FUNCIONA O SFI, ABECIP)**

- A) Redução dos juros;**
- B) Aumento do crédito imobiliário;**
- C) Maior número de unidades negociadas;**
- D) Aumento exponencial da formalização registral;**



Organização:



# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



**2 – Quem possui legitimidade para  
requerer a consolidação da  
propriedade?**



## **Ponderação: Depende**

**A) Na maioria das situações é o credor fiduciário indicado na Matrícula;**

**B) Há exceção quando se tratar de hipótese com emissão de CCI escritural! (Lei 10.931)**

**Art. 22, § 2 A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis**

**Art. 18, § 9 No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor,**



## **3 – É possível acordo para afastar a necessidade dos leilões?**

**A) No próprio contrato da alienação fiduciária?**

**B) Após o inadimplemento?**

**C) Após a consolidação da propriedade?**





## **Ponderações:**

**A) No próprio contrato? NÃO (Art. 1.458 CC)**

**B) Após o inadimplemento? SIM (Art. 26, § 8º)**

**C) Após a consolidação da propriedade? SIM (há controvérsias), apesar de não haver previsão expressa, mas pelo princípio estabelecido no art. 26, § 8º). Averba-se o acordo para permitir a venda direta.**



Organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# **XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL**

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



**4 – Como agir se os leilões forem realizados APÓS o prazo legal (Art. 27)?**



## **Ponderação: Acatar os leilões!**

- A) A lei não prevê sanção;**
- B) Não se pode exigir novo procedimento, pois já houve a consolidação;**
- C) Não há que se falar em cancelamento da averbação de consolidação sem previsão legal;**
- D) Eventual prejuízo resolve-se em perdas e danos;**
- E) Várias normas estaduais afastam esse controle do prazo pelo registrador.**



## **5 – Afinal de contas, o que quer dizer o art. 26-A, § 1º?**

**“A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.”**





# **XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL**

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746



## **Interpretação sistemática conjunta com o art. 26-A § 2º e o art. 26, § 7º:**

**Art. 26-A § 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.**

**Art. 26 § 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, 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.**





# XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746



**Ponderação: Trata-se de prazo diferenciado para purgação da mora em contratos habitacionais (art. 26-A § 2º). Não é prazo máximo, mas prazo de retardo, ainda que esteja tudo pronto para averbar a consolidação.**

**No art. 26, § 7, a consolidação pode ser imediata (cumprido os requisitos), logo após os 15 dias e no art. 26-A exige-se a espera de mais 30 dias em nítido esforço de manutenção da moradia.**



**6 – É possível cancelar a consolidação da propriedade, em razão de purgação da mora diretamente no banco, reprimando o contrato de alienação fiduciária anterior?**



## **Ponderação: NÃO**

**Com a nova redação do art. 27 § 2º-B (direito de preferência), prevalece a tese de que NÃO é possível, pois seria NOVA transmissão! (Precedentes de SP e um Resp do STJ);**

**Indagação: Se houve erro do credor na solicitação da consolidação em um imóvel que já foi quitado, seria possível o cancelamento?**





Organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# **XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL**

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



**7 – É possível publicar edital eletrônico na consolidação da propriedade?**



- A) PCA - 0005278-16.2017.2.00.0000: “2. Interpretando sistematicamente o artigo 15 com artigo 41 da Lei n. 9.492/97, o TJSC otimizou a prestação do serviço extrajudicial e, conseqüentemente, conferiu maior alcance à publicidade, cumprindo o princípio constitucional da eficiência ao permitir a publicação de todos os editais de intimação em um único jornal eletrônico criado especialmente para este fim.**
- B) Provimento CGJ/SP N° 46/2016: Editais eletrônicos de Proclamas: “CONSIDERANDO os avanços tecnológicos nos meios de comunicação, a redução das tiragens de jornais físicos e a disseminação do acesso à internet;**
- C) art. 11, parágrafo único, do Provimento n° 65/2017 do CNJ: “A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.”**  
**PROVIMENTO CGJ/SP N° 32/2018**

Organização:



# **XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL**

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



**Ponderação: SIM, mas com  
autorização da Corregedoria local**

**ATENÇÃO: O IRIB lançou neste encontro  
uma ferramenta sensacional:**

**<https://editaisonline.org.br>**

**Devemos todos nos esforçar em nossos estados  
para obter autorização normativa local e utilizar  
essa opção que fortalecerá o Registro de Imóveis!**



Organização:



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# **XLV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL**

DE 17 A 19 DE OUTUBRO DE 2018 EM FLORIANÓPOLIS, SC | HOTEL MAJESTIC PALACE | AV. BEIRA MAR NORTE, 2746

Apoio:



**“Tudo quanto te vier à mão para fazer,  
faze-o conforme as tuas forças” Ec. 9.10**

**Roberto Lúcio de Souza Pereira**

**Membro da Comissão de Pensamento Registral do IRIB - CPRI**

**6º Ofício de Registro de Imóveis do Recife**

**[robertolucio3@hotmail.com](mailto:robertolucio3@hotmail.com)**

**MUITO OBRIGADO!!!**

