

COLEÇÃO CADERNOS IRIB



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

atualizado conforme Lei 14.382/2022

2ª Edição

ALEXIS MENDONÇA CAVICHINI TEIXEIRA DE SIQUEIRA  
E SILVIA RENATA DE OLIVEIRA PENCHEL

# **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**atualizado conforme Lei 14.382/2022**

2ª Edição

## **Coordenação**

Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira  
Jean Karlo Woiciechoski Mallmann  
Pedro Ítalo da Costa Bacelar

**ALEXIS MENDONÇA CAVICHINI TEIXEIRA DE SIQUEIRA**

**E SILVIA RENATA DE OLIVEIRA PENCHEL**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Siqueira, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de  
Alienação fiduciária / Alexis Mendonça Cavichini  
Teixeira de Siqueira, Sílvia Renata de Oliveira  
Penchel ; coordenação Alexis Mendonça Cavichini  
Teixeira de Siqueira , Jean Karlo Woiciechoski  
Mallmann , Pedro Ítalo da Costa Bacelar. -- 2. ed. --  
Rio de Janeiro, RJ : COP Editora, 2022. -- (Coleção  
Cadernos IRIB)

Bibliografia.  
ISBN 978-65-88692-01-1

1. Alienação fiduciária 2. Bens imóveis 3. Direito  
notarial 4. Direito registral - Leis e legislação -  
Brasil 5. Execução (Direito) 6. Processo civil  
7. Processo de execução 8. Registro de imóveis - Leis  
e legislação - Brasil I. Penchel, Sílvia Renata de  
Oliveira. II. Mallmann, Jean Karlo Woiciechoski.  
III. Bacelar, Pedro Ítalo da Costa. IV. Título.  
V. Série.

22-112732

CDU-347.922.6

# ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

## atualizado conforme Lei 14.382/2022

2ª Edição

### Nota de responsabilidade (disclaimer)

Este Caderno é um instrumento acessório de auxílio e suporte às atividades registras. O seu conteúdo não substitui a pessoal e indelegável competência legal para examinar, qualificar e imperar, de modo singular, a prática do ato de registro ou de sua denegação. Tal *mister*, a cargo do profissional do Direito que é o Registrador Imobiliário, é pessoal e inafastável.

O IRIB e os autores se eximem de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, pela tomada de decisão que incumbe exclusivamente ao Registrador na prática de seus atos de ofício.



## EXPEDIENTE

### DIRETORIA EXECUTIVA

**Presidente:** Jordan Fabrício Martins (SC)

**Vice-presidente:** José de Arimatéia Barbosa (MT)

**Secretária Geral no exercício da Diretoria de Eventos:** Luisa Helena lung de Lima Bonatto (PA)

**2º Secretário no exercício da Secretaria Geral:** Miguel Angelo Zanini Ortale (SC)

**Tesoureiro Geral:** George Takeda (SP)

**1º Tesoureiro:** André Villaverde de Araújo (PE)

### CONSELHO DELIBERATIVO

**Região Norte:** Cleomar Carneiro de Moura (PA) | Fabiana Faro de Souza Campos Teixeira (AC) | Silvana Martins da Silva Lima (AM) | Milton Alexandre Sigrist (RO) | Mirly Rodrigues Martins (RR) | Valdiram Cassimiro da Rocha Silva (TO) | Walber Almeida Apolinário (AP)

**Região Nordeste:** Abmerval Gomes Dias (PI) | Carla Carvalhaes Vidal Lobato Carmo (PE) | Diovani Alencar Santa Bárbara (MA) | Estelita Nunes de Oliveira (SE) | Fernando Meira Trigueiro (PB) | Helena Jacea Crispino Leite Borges (CE) | Neusa Maria Arize Passos (BA) | Rui Barbosa Netto (RN) | Sérgio Toledo de Albuquerque (AL)

**Região Centro-Oeste:** Elmucio Jacinto Moreira (MT) | Igor França Guedes (GO) | Manoel Aristides Sobrinho (DF) | Rafael Cabral da Costa (MS)

**Região Sudeste:** Flaviano Galhardo (SP) | Jullius Cesar Wyatt (ES) | Luciano Dias Bicalho Camargos (MG) | Sérgio Ávila Doria Martins (RJ)

**Região Sul:** Caroline Feliz Sarraf Ferri (PR) | Cláudio Nunes Grecco (RS) | Eduardo Arruda Schroeder (SC)

### CONSELHO FISCAL

**Titulares:** Alex Sandro Bortolin Lisboa (RO) | Carlos Alberto da Silva Dantas (RN) | Marcos Pascolat (PR) | Rodrigo Robalinho Estevam (MT) | Rubens Pimentel Filho (ES)

**Suplentes:** Hélio Egon Ziebarth (SC) | Expedito William de Araújo Assunção (CE) | Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto (MG)

### CONSELHO DE ÉTICA

**Titulares:** Ademar Fioranelli (SP) | Antônio Carlos Carvalhaes (SP) – *in memoriam* | Gleci Palma Ribeiro Melo (SC) – *in memoriam*

**Suplentes:** Jannice Amóras Monteiro (PA) | Naymi Salles Fernandes Silva Torres (MS) | Sergio Pompílio Eckert (SC)

### CONSELHO DELIBERATIVO (membros natos)

Adolfo Oliveira – *in memoriam* (RJ) | Carlos Fernando Westphalen Santos – *in memoriam* (RS) | Dimas Souto Pedrosa – *in memoriam* (PE) | Elvino Silva Filho – *in memoriam* (SP) | Francisco José Rezende dos Santos (MG) | Helvécio Duia Castello (ES) | Ítalo Conti Júnior (PR) | Jether Sottano (SP) | João Pedro Lamana Paiva (RS) | Julio de Oliveira Chagas Neto – *in memoriam* (SP) | Lincoln Bueno Alves (SP) | Ricardo Basto da Costa Coelho (PR) | Sérgio Jacomino (SP)



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I – Conjuntos 1.201 e 1.202 – CEP 01311-300 – São Paulo – SP. Telefones: (11) 3289 3599 | 3289 3321 – [www.irib.org.br](http://www.irib.org.br) – [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br)

**Presidente:** Jordan Fabrício Martins

**Editor:** Fábio Fuzari

**Capa e diagramação:** Eli Sumida e Mateus Akio

## CURRÍCULO DOS AUTORES



**Alexis Mendonça Cavichini Teixeira  
de Siquera**

Oficial do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Mestre e Doutor em Direito, Coordenador da pós-graduação em Direito Notarial e Registral da Ennor, palestrante na seara do direito notarial e registral.



**Silvia Renata de Oliveira Penchel**

Tabeliã e Oficial Registradora do Ofício Único de Quatis/RJ, Pós-graduada em Direito Civil, Pós-graduada em Direito notarial e registral, autora de artigos na área do direito notarial e registral.

## AGRADECIMENTOS

Diversas pessoas contribuíram enormemente para que o presente trabalho se transformasse em realidade e não poderíamos deixar de agradecer a elas.

Primeiramente, agradecemos a Deus pelo dom da vida, uma vez que sem Ele nada é possível. Além disso, devemos agradecer a nossas famílias, que, como sempre, deram todo o apoio nessa empreitada.

Gostaríamos de agradecer ao presidente do IRIB, Dr. Jordan Fabrício Martins, pelo convite e oportunidade de realização do presente trabalho. Agradecemos, ainda no âmbito do IRIB, aos Doutores Fábio Fuzari, Jean Karlo Mallmann e Pedro Ítalo Bacelar por suas contribuições.

Também gostaríamos de agradecer ao Dr. Melhim Namem Chalhub, grande amigo e fonte de consulta incessante.

Gostaríamos de agradecer ao Dr. Marcelo da Silva Borges Brandão e à Dra. Joana Carolina Franco da Silveira pela revisão jurídica efetuada.

Gostaríamos de agradecer ao Dr. Ulisses da Silva Caetano e à Dra. Elaine Santiago dos Santos pelas suas valiosas contribuições aos anexos.

Finalmente, e não menos importante, gostaríamos ainda de agradecer ao Dr. Fernando Lopes de Mello e ao Dr. André Mendonça Cavichini Teixeira Siqueira (irmão de um dos autores), pela revisão de língua portuguesa, bem como à Dra. Alessandra Fontes de Moura pela sua contribuição na formatação.

## PREFÁCIO

Prefaciar a obra do Doutor Alexis Cavichini e da Doutora Silvia Penchel – *Alienação fiduciária em garantia* – constitui para mim uma grande satisfação e especial honraria.

Profundo conhecedor do Direito, especialmente em relação às Obrigações, Contratos, Direitos Reais e ao Sistema de Direito Registral, o Dr. Alexis exerce com especial zelo suas funções de Oficial do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição da cidade do Rio de Janeiro desde que aprovado por concurso público em 2015, mas vai além e se dedica intensamente ao magistério dos temas de Direito Público e de Direito Privado aplicáveis ao Direito Registral Imobiliário.

A Dra. Silvia Penchel tem ampla experiência em Direito Notarial e Registral, tendo sido titular de mais de um cartório pela via do concurso público de provas e títulos. Atualmente, como Tabeliã e Oficial Registradora do Ofício Único de Quatis/RJ, lida diariamente com todos os aspectos do direito privado.

Fruto dessa bagagem intelectual e dessa atividade como Registradores, *Alienação fiduciária em garantia* é estruturada sobre sólida base doutrinária que demonstra a cultura jurídica dos autores e elaborada em termos didáticos, em linguagem acessível que evidencia suas vocações para o compartilhamento do conhecimento que acumulam em todo o curso dos seus estudos e experiência prática como Registradores Imobiliários.

Há muito a comunidade jurídica, especialmente no campo registral imobiliário, carecia de um trabalho que reunisse numa só obra a base doutrinária e a aplicação prática do contrato de alienação fiduciária em garantia, no universo do Registro de Imóveis.

Como se sabe, a alienação fiduciária de bens imóveis foi regulamentada em 1997, pela Lei n. 9.514, e desde o início de sua aplicação prática passou a ser empregada como principal garantia das operações de crédito em geral.

No período de 2001 a 2021, a alienação fiduciária contribuiu para quintuplicar a participação do crédito imobiliário no Produto Inter-

no Bruto nacional,<sup>1</sup> despertando grande interesse pelo seu estudo e aperfeiçoamento de sua aplicação prática, até porque não se trata de garantia restrita ao financiamento da compra ou construção de imóveis, mas é admitida em garantia de “obrigações em geral”, passível de ser prestada por terceiros (Lei n. 10.931/2004, art. 51).

Com esta obra os autores contribuem para a mais ampla divulgação do conhecimento sobre essa importante figura jurídica tanto no plano teórico como na sua aplicação prática, estruturando de modo bem articulado os fundamentos doutrinários e a adequada interpretação das normas legais que a regulamentam, na Lei n. 9.514/1997, no Código Civil e nas demais disposições do ordenamento.

A precisão doutrinária, a objetividade na estruturação e o rigor técnico da linguagem constituem as principais características que tornarão essa obra indispensável a todos quantos se dedicam à atividade profissional no campo das garantias imobiliárias.

Depois de fixar com precisão doutrinária os elementos essenciais de caracterização da alienação fiduciária em garantia – negócio jurídico de transmissão condicional, alocação do bem em um patrimônio de afetação, imunidade aos efeitos de insolvência do devedor, entre outros –, os autores apreciam detidamente todos os aspectos práticos da contratação e do registro dessa garantia, com especial atenção para as ferramentas do mundo contemporâneo relacionadas à sua formalização, qualificação dos documentos digitais, assinatura eletrônica e sistema eletrônico dos registros públicos.

Nessa parte os autores concentram todo o detalhamento da formalização dos negócios jurídicos em que se emprega a garantia fiduciária imobiliária, discorrem sobre o objeto do contrato, seus requisitos legais, a forma do título, suas cláusulas essenciais, os

---

<sup>1</sup> Dados do Banco Central do Brasil e da ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança indicam que a participação do crédito imobiliário no Produto Interno Bruto nacional quintuplicou nos últimos vinte anos, tendo salta- do de 1,9% em 2001 para 9,8% em 2021.

efeitos do registro, o objeto e os elementos do negócio de transmissão da posição contratual tanto do credor fiduciário como do devedor fiduciante, dentre outros elementos de constituição e transmissão dessa peculiar garantia. Em capítulos especiais os autores tratam das Cédulas de Crédito Imobiliário, de Crédito Bancário, de Produto Rural e da Cédula Imobiliária Rural.

Especialmente relevantes são os capítulos em que os autores apreciam alguns dos mais complexos aspectos da garantia fiduciária, entre eles sua constituição sobre imóvel hipotecado, a contratação de hipoteca sobre imóvel alienado fiduciariamente, os efeitos das cláusulas da inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, a garantia fiduciária compartilhada.

O procedimento extrajudicial de execução do crédito fiduciário e da excussão dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante são objeto de detida apreciação, dada sua relevância no interesse de ambos os contratantes e o rigor exigido do Registrador no cumprimento dos requisitos legais, de forma a assegurar sua efetividade, evitando questionamentos judiciais.

Os autores tratam dos efeitos de eventual indisponibilidade decretada sobre o direito aquisitivo do devedor fiduciante, deixando claro que esse ato não impede a consolidação da propriedade no credor e o leilão, hipótese em que os efeitos da indisponibilidade passam a incidir sobre o crédito a que faz jus o devedor, correspondente ao que sobejar do produto do leilão.

Esta breve nota sobre os principais capítulos da obra evidencia o rigor científico observado pelos autores na apreciação dos fundamentos doutrinários e a base legal em que assenta a garantia fiduciária, bem como seus efeitos práticos desde a fase da formação do contrato de alienação fiduciária até a da sua execução e da excussão do bem objeto da garantia, com a objetividade, eficiência didática e acessibilidade de linguagem que viabilizam o aprendizado e sua aplicação prática.

Ao fornecer os subsídios necessários à adequada articulação entre os elementos teóricos e práticos da matéria, a obra do Dr. Alexis Cavichini e da Dra. Silvia Penchel constitui valiosa ferramenta que orientará os profissionais do Direito na compreensão dos seus efeitos práticos e no esclarecimento de dúvidas que eventualmente surjam em relação aos aspectos registrares.

**Melhim Namem Chalhub**

# SUMÁRIO

## PARTE 1 | PARTE GERAL

1.1. Introdução	16
1.2. Alienação Fiduciária X Hipoteca	18
1.3. Estrutura geral dos negócios jurídicos fiduciários no Direito Brasileiro	21
1.3.1. A situação obrigacional	26
1.3.2. A situação real	27
1.3.2.1. A posse	31
1.3.3. O patrimônio de afetação	32
1.3.3.1. A fidejussão na insolvência	36

## PARTE 2 | PARTE PRÁTICA

### 2. PRÁTICA REGISTRAL

2.1. Qualificação registral	40
2.1.1. A qualificação de títulos digitais	41
2.1.2. Das assinaturas eletrônicas para fins de registro de imóveis	42
2.1.3. Qualificação de documentos nato-digítals	45
2.1.3.1. Documentos confirmáveis eletronicamente	48
2.1.4. Qualificação de títulos digitalizados	50
2.1.4.1. Títulos digitalizados na forma da lei da liberdade econômica e seu decreto regulamentador	51
2.1.4.2. Títulos digitalizados na forma do Provimento n. 100/2020 do CNJ	52
2.2. Registros e averbações no contexto da alienação fiduciária	53
2.2.1. Classificação do contrato de alienação fiduciária: Bilateral ou triangular e suas implicações registraes	53
2.2.2. Da (im) prescindibilidade do registro	56
2.2.3. Forma do título, a (des)necessidade de reconhecimento de firmas e a possibilidade de utilização da alienação fiduciária fora do SFI	58
2.2.4. Objeto da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis e cláusulas mínimas essenciais do negócio jurídico	61
2.2.5. A transmissão de posições na alienação fiduciária em garantia	65

2.2.5.1. A transmissão de direitos e obrigações do devedor fiduciante	66
2.2.5.2. A cessão fiduciária do crédito objeto da alienação fiduciária	67
2.2.5.3. O refinanciamento com troca de credor	68
2.2.5.4. Substituição do polo passivo em caso de morte do devedor-fiduciante	70
2.2.5.5. Partilha em face do divórcio	71
2.2.6. Constituição sucessiva de garantias reais diversas: hipoteca/ alienação fiduciária ou alienação fiduciária/hipoteca	72
2.2.6.1. Constituição de alienação fiduciária sobre imóvel hipotecado	73
2.2.6.2. Constituição de hipoteca sobre imóvel alienado fiduciariamente	75
2.2.7. Cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade e a alienação fiduciária	77
2.2.8. A Constituição de alienação fiduciária sobre imóvel rural tendo estrangeiro como credor-fiduciário	78
2.2.8.1. A faixa de fronteira	80
2.2.9. Alienação fiduciária em 2º grau, caução de direitos aquisitivos e a Medida Provisória 992/2020	81
2.2.9.1. A caução de direitos aquisitivos do fiduciante	83
2.2.9.2. A (im)possibilidade da alienação fiduciária da propriedade superveniente	85
2.2.9.3. Medida Provisória 992/2020	89
2.2.10. Aditamentos contratuais e a novação	90
2.2.11. Penhora da propriedade fiduciária e dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante	92
2.2.12. Alienação fiduciária e abertura de limite de crédito	94
2.2.13. Cancelamento da propriedade fiduciária por quitação	96
2.2.14. Distrato da compra e venda com alienação fiduciária	97
2.3. A execução extrajudicial da propriedade fiduciária no caso de inadimplência	97
2.3.1. Indisponibilidade do fiduciante e consolidação	105
2.3.2. Impossibilidade de cancelamento da consolidação	107
2.3.3. Mais de um bem garantindo a alienação fiduciária – Execução	108
2.3.4. Contagem do prazo: Dias úteis ou corridos?	108
2.3.5. Alienação fiduciária de imóvel rural – Credor estrangeiro – Consolidação	109
2.3.6. Exigência de ITBI e Laudêmio na consolidação de propriedade	110
2.3.7. Impugnação do procedimento de execução extrajudicial	111
2.4. Cédulas de Crédito e Alienação fiduciária	112
2.4.1. Cédula de Crédito Imobiliário	112

2.4.2. Cédula de Crédito bancário .....	117
2.4.3. Cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial .....	119
2.4.4. Cédula de produto rural .....	120
2.4.5. Cédula imobiliária rural .....	122

### PARTE 3 | PLANILHAS DE QUALIFICAÇÃO

3.1. Planilha 1 – Cancelamento de Alienação Fiduciária .....	124
3.2. Planilha 2 – Cancelamento de CCI .....	125
3.3. Planilha 3 – Portabilidade .....	126
3.4. Planilha 4 – Consolidação de propriedade .....	127
3.5. Planilha 5 – Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária fora do SFH .....	129
3.6. Planilha 6 – Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária dentro do SFH .....	131
3.7. Planilha 7 – Averbação de leilão .....	135
3.8. Planilha 8 – Cessão Fiduciária .....	137
3.9. Planilha 9 – Cessão de Direitos e Obrigações sobre imóvel objeto de alienação .....	137

### PARTE 4 | MODELOS

4.1. Modelo 1 – Registro de Compra e Venda com Alienação Fiduciária de futura unidade autônoma .....	140
4.2. Modelo 2 – 1º Auto de Leilão .....	141
4.3. Modelo 3 – Consolidação de propriedade .....	141
4.4. Modelo 4 – Averbação de cancelamento de propriedade fiduciária em face da quitação .....	142
4.5. Modelo 5 – Intimação (diligência negativa) .....	142
4.6. Modelo 6 – Intimação (diligência positiva) .....	143
4.7. Modelo 7 – Intimação por edital .....	141
4.8. Modelo 8 – Portabilidade .....	144
4.9. Modelo 9 – Quitação da dívida .....	144
4.10. Modelo 10 – 2º Auto de Leilão .....	145
4.11. Modelo 11 – Transmissão de direitos do fiduciante .....	145

### PARTE 5 | LEGISLAÇÃO CORRELATA (LINKS DE ACESSO)

5.1. Constituição Federal .....	146
5.2. Códigos .....	146
5.2.1. Lei n. 10.406/2002 – Código Civil .....	146
5.2.2. Lei n. 13.105/2015 – Código de Processo Civil .....	146
5.3. Leis .....	
5.3.1. Lei n. 4.380/1964 .....	146
5.3.2. Lei n. 5.709/1971 .....	146
5.3.3. Lei n. 6.015/1973 .....	147
5.3.4. Lei n. 6.634/1979 .....	147
5.3.5. Lei n. 8.004/1990 .....	147
5.3.6. Lei n. 8.245/1991 .....	147
5.3.7. Lei n. 8.929/1994 .....	147
5.3.8. Lei n. 8.935/1994 .....	147
5.3.9. Lei n. 9.514/1997 .....	147
5.3.10. Lei n. 10.931/2004 .....	148
5.3.11. Lei n. 11.010/2005 .....	148
5.3.12. Lei n. 13.465/2017 .....	148
5.3.13. Lei n. 13.476/2017 .....	149
5.3.14. Lei n. 13.986/2020 .....	149
5.3.15. Lei n. 14.063/2020 .....	149
5.3.16. Lei n. 14.382/2022 .....	150
5.4. Medidas Provisórias .....	
5.4.1. Medida Provisória n. 992/2020 .....	148

### PARTE 6 | REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....

151

## PARTE 1

### 1. PARTE GERAL

#### 1.1. INTRODUÇÃO

A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro através da Lei 9.514/1997. A bem-sucedida utilização da alienação fiduciária em garantia de bens móveis<sup>1</sup> (notadamente como garantia para financiamento de veículos) e a morosidade na execução das hipotecas acabaram incentivando o legislador a ampliar a utilização do instituto.

Nessas mais de duas décadas de vigência da lei, a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis mostrou-se um sucesso absoluto. Isso é percebido claramente no dia a dia das serventias de registro de imóveis por todo o Brasil. Em grande parte das serventias, mais de 70% do movimento de títulos envolve este instituto.<sup>2</sup>

Apesar dessa importância recém adquirida pelos negócios fiduciários, vale lembrar que sua origem remonta ao direito romano. No direito romano existia a figura da *fiducia cum amico*, onde era pedida a guarda de um objeto a um amigo para posterior

Alienação  
Fiduciária –  
introdução ao  
ordenamento  
jurídico

Alienação  
Fiduciária –  
origem  
no Direito  
Romano

<sup>1</sup> Lei 4.728/1965 e Decreto-Lei 911/1969.

<sup>2</sup> Levando-se em conta todo o contexto da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis: registro da garantia, averbação do cancelamento, execução extrajudicial etc.

devolução. Essa forma evoluiu para a *fiducia cum creditore*, onde um bem ficava em posse do credor como meio de garantia de uma obrigação.<sup>3</sup>

A primeira destas modalidades de fidúcia deu origem aos negócios fiduciários com objetivo de gestão de patrimônio, enquanto a segunda modalidade deu origem aos negócios fiduciários de garantia.

Importante notar que a palavra fidúcia significa confiança, pois o fiduciante confia que aquele a quem foi transmitida a propriedade irá utilizar-se dela conforme os fins mesmos do negócio.<sup>4</sup>

No Brasil, na atualidade, é ampla a utilização de negócios fiduciários com fins de garantia, materializados em grande medida na alienação fiduciária de bens. Possui especial importância a alienação fiduciária de bens imóveis, que é o principal instrumento a viabilizar a aquisição da casa própria, de maneira que o instituto possui importante função social ao possibilitar a concreção do direito constitucional à habitação.

Noutro giro, a alienação fiduciária de bens imóveis também possui importantíssima função econômica. Ela é o principal instrumento no Brasil a possibilitar a conversão de ativos imobilizados em capital, o que gera enormes ganhos econômicos para o país.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> ROLIM, Luiz Antônio. *Instituições de direito Romano*. (4ª ed.) São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, pp.255-256.

<sup>4</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte geral. Tomo III: Negócios jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1954, p. 116.

<sup>5</sup> A respeito da conversão de ativos imobilizados em capital por

Fidúcia – conceito

Alienação  
Fiduciária de bens  
imóveis –  
importância

A prática registral da alienação fiduciária em garantia sempre gera diversas dúvidas. No presente trabalho, espera-se sanar ao menos uma parte das questões relativas ao instituto, tendo como foco o registro de imóveis.<sup>6</sup>

## 1.2. ALIEAÇÃO FIDUCIÁRIA X HIPOTECA

A alienação fiduciária em garantia de bens imóveis ocupou praticamente todo o espaço da hipoteca no mercado imobiliário. No entanto, a hipoteca continua sendo utilizada de modo residual e possui características próprias que o operador do direito deve conhecer.

A principal razão de a alienação fiduciária ser amplamente difundida nos negócios envolvendo financiamentos imobiliários, e da atual preferência dos credores pela figura jurídica da alienação fiduciária em garantia em relação à hipoteca, se dá pelo fato da celeridade no processo de recuperação do bem e da execução da dívida, em caso de inadimplemento do devedor, que ocorre diretamente perante o registro de imóveis competente.

Já no caso de inadimplência em contratos garanti-

meio de um sistema que garanta a propriedade, bem como os ganhos econômicos daí advindos, *vide* SOTO, Hernando de. *The Mystery of capital*. New York: Basic Book, 2003, p. 46.

<sup>6</sup> Recomendamos ainda, do mesmo autor do presente trabalho, o curso em vídeo sobre alienação fiduciária em garantia disponível gratuitamente no canal de YouTube da Escola dos Notários e Registradores do Rio de Janeiro (Enoreg/RJ), no link: <https://www.youtube.com/c/ENOREGRJ>

Alienação  
Fiduciária de bens  
imóveis –  
prática registral

Alienação  
Fiduciária X  
Hipoteca

Alienação  
Fiduciária –  
celeridade

Hipoteca –  
inadimplência

dos por hipoteca<sup>7</sup>, o credor hipotecário deverá promover a execução judicial da dívida, penhorando, leiloando o bem e retirando o devedor de sua posse, o que se mostra como um processo bem mais complexo e moroso, comparando-se à alienação fiduciária.

Outra grande vantagem da alienação fiduciária em face da hipoteca é perceptível no caso de falência do devedor, uma vez que o bem alienado fiduciariamente não entra na massa falida, por já pertencer ao credor, conforme prevê o §3º do art. 49 da Lei 11.101/2005.

Porém, em alguns casos específicos, a hipoteca continua sendo utilizada como garantia de pagamento em negócios envolvendo créditos imobiliários, como em contratos de mútuo realizados entre construtoras e instituições financeiras, com o intuito de financiar a construção de empreendimentos imobiliários.

O instituto da hipoteca extrai sua regulamentação básica do artigo 1.473 do código civil e seguintes. No entanto, os diversos tipos de hipotecas reguladas em legislação extravagante sempre tiveram maior aceitação pelo mercado.

A hipoteca é direito real sobre coisa alheia. Dessa forma, a propriedade continua sendo do devedor. O credor possui apenas direito de executar o bem no caso de não pagamento.

Uma vez que a propriedade continua sendo do devedor, este pode, via de regra<sup>8</sup>, vender a terceiros

<sup>7</sup> Estamos aqui tratando da hipoteca regulada pelo código civil. A hipoteca do decreto-lei 70/66 possui execução mais célere.

<sup>8</sup> Nos casos de hipotecas constituídas em Cédulas de Crédito Rural, Industrial, Comercial, à Exportação, os imóveis só po-

Falência do  
Devedor

Hipoteca – casos  
específicos

Hipoteca –  
regulamentação  
básica

Hipoteca – conceito

Hipoteca –  
direito de sequela

o bem. Se isso ocorrer, o credor continua resguardado pelo direito de seqüela.

Outra consequência é submeter o credor hipotecário aos riscos jurídicos próprios do devedor. Diversas decisões judiciais (notadamente decisões envolvendo créditos trabalhistas e tributários) relativizam o direito do credor hipotecário, preferindo a execução dos créditos oriundos dessas relações jurídicas aos hipotecários.<sup>9</sup>

Por outro lado, a hipoteca possui uma vantagem bastante grande sobre a alienação fiduciária de bens imóveis: A possibilidade de constituição de nova hipoteca sobre o mesmo bem. Essa nova hipoteca terá grau posterior à **já constituída. Com a constituição de sucessivas hipotecas, o devedor consegue se utilizar de todo o potencial financeiro do imóvel como garantia.**

A alienação fiduciária sobre bens imóveis possui configuração diversa. A propriedade do bem é transmitida pelo devedor ao credor. Essa transmissão é **efetuada em caráter resolúvel e fiduciário.**<sup>10</sup> Por passar ao domínio do credor, este não sofre dos riscos jurídicos do devedor.

Além disso, o devedor não possui disponibilidade sobre o bem. Para que se possa alterar o devedor

dem ser alienados com a anuência do credor (artigo 51 do DL 413/69 e artigo 59 do DL 167/67). O mesmo ocorre em hipotecas do SFH (artigo 1º parágrafo único da lei 8.004/90).

<sup>9</sup> Vide: <https://portal.trt3.jus.br/internet/conheca-o-trt/comunicacao/noticias-juridicas/importadas-2017/imovel-hipotecado-pode-ser-penhorado-para-pagar-credito-trabalhista-16-01-2017-06-00-acs>

<sup>10</sup> DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. *Alienação Fiduciária de bens Imóveis*. (3ª ed) rio de Janeiro, Forense, 2010, p. 53.

fiduciante, o credor fiduciário deverá anuir.<sup>11</sup> Com isso, o credor pode avaliar se o risco de crédito do (pretensão) novo devedor fiduciante é semelhante ao do antigo.

Finalmente, a execução do bem alienado fiduciariamente, no caso de inadimplemento do devedor, segue rito muito mais célere e vantajoso ao credor que o das hipotecas regidas pelo código civil.

A questão de constituição de alienação fiduciária em 2º grau é defendida por parte da doutrina. Mas não leva segurança alguma ao credor, uma vez que falta regulamentação e é objeto de controvérsia. Esse parece ser o único ponto (ainda) vantajoso da hipoteca em relação a alienação fiduciária.<sup>12</sup>

A estrutura geral dos negócios fiduciários será melhor estudada no próximo tópico do presente trabalho.

### 1.3. ESTRUTURA GERAL DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS FIDUCIÁRIOS NO DIREITO BRASILEIRO

Negócio jurídico é definido por Dimitri Dimoulis como “qualquer estipulação de consequências jurídicas, realizada por sujeitos de direito no âmbito do

Alienação Fiduciária – constituição de grau

Negócio jurídico – conceito

<sup>11</sup> BRASIL. *Lei do sistema financeiro imobiliário*. Lei 9.514/97 de 20 de novembro de 1997, Art. 29.

<sup>12</sup> A Medida Provisória 992/2020 permitiu a constituição de novas alienações fiduciárias sobre um mesmo bem, desde que com um mesmo credor. Ocorre que essa MP não foi convertida em lei, perdendo sua validade. De qualquer maneira, sua tentativa de introdução no sistema jurídico nacional aponta que possivelmente no futuro (talvez não muito distante) veremos a regulamentação desta possibilidade de forma permanente.

exercício da autonomia da vontade.”<sup>13</sup> Os negócios jurídicos são atos de vontade que têm seus efeitos determinados pelas partes.

Nos negócios jurídicos fiduciários, há uma estipulação de vontade por parte dos contratantes para transferir a propriedade resolúvel de um bem do atual proprietário para outro contratante, com objetivos mais amplos do que meramente simples transferência de propriedade.

Pontes de Miranda demonstra seu conceito de fidejussão e negócio jurídico fiduciário deste modo:

Conceito de fidejussão e negócio fiduciário – Sempre que a transmissão tem um fim que não é a transmissão mesma, de modo que ela serve a negócio jurídico que não é o de alienação àquele a quem se transmite, diz-se que há fidejussão ou negócio jurídico fiduciário. (...) Ao fiduciário transmite-se o bem da vida, posto que, em virtude da natureza do negócio jurídico fiduciário, só lhe caiba proceder de acordo com a lei, se essa previu a figura jurídica, ou de acordo com as declarações ou manifestações de vontade, que lhe confiaram o outro fim.<sup>14</sup>

Um autor mais contemporâneo, Cristoph Fabian, complementa essa noção do grande mestre do direito privado, e esclarece que não apenas a proprie-

<sup>13</sup> DIMOULIS, Dimitri. *Manual de Introdução ao Estudo do Direito*. (4ª ed) São Paulo: RT, 2011, p. 240.

<sup>14</sup> Idem, p. 115-116.

Negócio jurídico fiduciário – conceito

dade, como qualquer outra titularidade pode ser objeto de um negócio fiduciário: “Em sua estrutura dogmática, como segundo aspecto, o negócio fiduciário geral não é reduzido a transmissão da propriedade, mas de qualquer titularidade.”<sup>15</sup>

Por qualquer titularidade, é possível, em uma visão moderna de direito, pensar que são transferíveis outros direitos reais além do direito de propriedade, como exemplo, o direito de superfície.

Além do fato de que diferentes tipos de direitos reais podem ser objeto de negócios jurídicos fiduciários, existe a possibilidade de que várias categorias de bens façam parte desses negócios, conforme relatado pela doutrina: bens móveis, bens imóveis, bens de consumo, direitos de crédito, títulos de crédito e até mesmo *commodities*.<sup>16</sup>

O instituto é tão amplo que existe inclusive a possibilidade de criação de negócios fiduciários atípicos, em razão do princípio da autonomia da vontade privada, em conformidade com as normas gerais do código civil.<sup>17</sup> Os negócios fiduciários atípicos geram apenas efeitos obrigacionais entre os contratantes.

A fidejussão, ou seja, a confiança, é essencial neste negócio. A propriedade é transmitida com a confiança de que o fiduciário cumprirá com o que foi acordado pelas partes quando celebraram esta relação jurídica.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> FABIAN, Cristoph. *Fidejussão – negócios fiduciários e relações externas*. Porto alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2007, p. 40.

<sup>16</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária, incorporação imobiliária e mercado de capitais – estudos e pareceres*. Rio de Janeiro: Renovar, 2012, pp. 192-193.

<sup>17</sup> *Ibidem*, p. 212.

<sup>18</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio fiduciário*. (4ª ed.) Rio

Negócios fiduciários atípicos

Geralmente, as partes em um negócio jurídico fiduciário são o fiduciante, que é aquele que transmite a propriedade; o fiduciário é quem recebe a propriedade e a obrigação de utilizá-la de acordo com os propósitos do negócio; e o beneficiário é aquele a quem se destina o benefício da obrigação.<sup>19</sup>

Na alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, o beneficiário se confunde com o fiduciante. Tal fenômeno ocorre na maioria dos negócios jurídicos fiduciários regulamentados por lei no Brasil. No entanto, em especial em países da *Common Law*, onde a utilização dos negócios fiduciários sob o nome de *Trust* é extremamente comum, muitas vezes o beneficiário é pessoa distinta do fiduciante.

Este negócio jurídico não é um mero negócio simulado, tal como poderia ser confundido em uma primeira análise. Nos negócios jurídicos fiduciários, não há apenas uma aparência, como nos simulados, mas também um desejo efetivo das partes em alcançar um fim legítimo e protegido pelo direito.<sup>20</sup>

Os meios superam o fim, isto é, há finalidades que ultrapassam os fundamentos técnicos.<sup>21</sup> A noção de que o meio supera o final é bastante interessante, e se coaduna com a ideia moderna do direito como função, e não apenas como estrutura.<sup>22</sup>

de Janeiro: Renovar, 2010, p. 108.

19 RONDINA, Homero; RONDINA, Gerardo. *El fideicomiso en la construcción: manual teórico - práctico*. (1ª ed.) Buenos Aires, Valletta ediciones, 2007, p. 17.

20 TEPEDINO, Gustavo (org.). *Código Civil Interpretado Conforme a constituição da República*. Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 726.

21 RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. (6ª ed.) São Paulo: Forense, 2012, p. 480.

22 A esse respeito, recomendamos a leitura de BOBBIO, No-

Negócio jurídico  
fiduciário –  
sujeitos

Negócio jurídico  
fiduciário – Trust

Como exemplo, imaginemos que a propriedade fiduciária de uma casa tenha sido transferida para uma instituição financeira, para fins de garantia real. Nesta transação jurídica, a propriedade é transferida para o Banco como um meio de garantir um empréstimo que o adquirente da casa obteve para comprar o imóvel. Por mais evidente que pareça, a intenção das partes não é que o Banco se torne o proprietário da casa, a intenção é apenas garantir a dívida. Então, diz-se que os meios, a transmissão, são mais amplos e excedem o propósito que é a garantia.

A propriedade é transferida no negócio jurídico fiduciário com uma finalidade limitada pela vontade das partes ou pela lei. Essa transmissão não é necessariamente definitiva. Pelo contrário, a propriedade servirá para chegar a um fim e, assim que for alcançado, normalmente o fiduciário retransmitirá a propriedade para o fiduciante.<sup>23</sup>

Arnaldo Rizzardo diz que existem situações distintas a serem compreendidas em um negócio jurídico fiduciário: a situação obrigacional e a situação real fiduciária.<sup>24</sup> Além dessas duas situações, importante saber ainda que nos negócios jurídicos fiduciários típicos existe a criação de patrimônio de afetação.<sup>25</sup>

berto. *Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito*. Barueri: Manole, 2007.

23 CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. (3ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 200.

24 RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. (6ª ed.) São Paulo: Forense, 2012, p. 481.

25 CHALHUB, Melhim Namem. *Trust: perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia*. (1ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p. 117.

Passaremos a analisar tudo isso nos próximos tópicos.

### 1.3.1. A SITUAÇÃO OBRIGACIONAL

O negócio jurídico fiduciário pode ser materializado como um negócio jurídico unilateral ou bilateral.<sup>26</sup> É negócio jurídico unilateral, por exemplo, uma disposição de última vontade que institui uma substituição fideicomissária. Para negócios jurídicos bilaterais pode ser tomado como exemplo a alienação fiduciária de bem imóvel.

Além desta classificação, a doutrina também fala de negócios fiduciários próprios e impróprios. Os negócios fiduciários próprios são normalmente atípicos, onde o fator de confiança é predominante.<sup>27</sup>

Os negócios fiduciários impróprios são aqueles em que o fator de confiança não é tão preponderante porque o fiduciário está sujeito a controles rígidos. Este tipo de negócio jurídico também é chamado de fideiúcia legal.<sup>28</sup>

Podem se perceber semelhanças de negócios jurídicos fiduciários com contratos como mandato ou depósito, mas o negócio fiduciário é uma categoria específica. Portanto, não se trata de um contrato misto. As semelhanças podem ser usadas se necessário for para resolver problemas jurídicos específi-

Negócio jurídico fiduciário unilateral e bilateral

Negócio jurídico fiduciário próprios e impróprios

26 FABIAN, Cristoph. *Fidúcia - negócios fiduciários e relações externas*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2007, p. 41.

27 CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio fiduciário*. (4ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 63.

28 *Ibidem*, p. 64.

cos com o uso de analogia.<sup>29</sup>

A fidelidade do fiduciário com o fiduciante se materializa no fato de o primeiro ter que usar a propriedade em conformidade com o propósito acordado por eles. Essa obrigação é tão importante que é considerada o principal dever do fiduciário.<sup>30</sup>

Ao término do negócio jurídico fiduciário deverá retransmitir a propriedade ao fiduciante ou a uma terceira pessoa, pois o direito de propriedade do fiduciário tem um caráter resolúvel, tema que será tratado na próxima seção.

### 1.3.2. A SITUAÇÃO REAL

O negócio jurídico fiduciário contém sempre uma atribuição patrimonial.<sup>31</sup> O fiduciante transmite ao fiduciário um bem para que ele utilize da maneira que foi acordado. Mas um mero ato de vontade, como um contrato, não tem o poder de transmitir a propriedade no ordenamento jurídico brasileiro.

Para a transmissão da propriedade é necessário registrar o contrato no registro imobiliário competente, no caso de imóveis, ou a ocorrência da tradi-

Negócio jurídico fiduciário – atribuição patrimonial

Negócio jurídico fiduciário – registro

29 PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte geral. Tomo III: Negócios jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1954, p. 128.

30 FABIAN, Cristoph. *Fidúcia - negócios fiduciários e relações externas*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2007, p. 42.

31 PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte geral. Tomo III: Negócios jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1954, p. 127.

ção, no caso de bens móveis.<sup>32</sup>

Deve-se ter em mente que a propriedade objeto do negócio fiduciário jurídico é, na legislação brasileira, um tipo de propriedade resolúvel, ou seja, quando esta propriedade é instituída, já se encontra em sua estrutura jurídica uma previsão de extinção em um evento futuro.<sup>33</sup>

Assim, o estudo da propriedade resolúvel é essencial para entender a propriedade fiduciária. Ela é regida pelos artigos 1.359 e 1.360 do código civil brasileiro:

Propriedade  
resolúvel

#### CAPÍTULO VIII Da Propriedade Resolúvel

Art. 1.359. Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha.

Art. 1.360. Se a propriedade se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que a tiver adquirido por título anterior à sua resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa, em cujo benefício houve a resolução, ação contra

<sup>32</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil*, vol. 4. (21ª ed.) Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 364.

<sup>33</sup> ROSENVALD, Nelson; DE FARIAS, Cristiano Chaves. *Curso de direito civil*, vol. 5 - *Direitos reais* (9ª ed.) Salvador: Jus Podium, 2013, p. 552.

aquele cuja propriedade se resolveu para haver a própria coisa ou o seu valor.<sup>34</sup>

Pelo artigo 1359 do código civil podemos perceber que quando ocorre a condição ou prazo da propriedade fiduciária, esta retorna ao patrimônio do proprietário, e todos os direitos reais que foram (eventualmente) concedidos serão resolvidos.

Pontes de Miranda explica o que acontece com o implemento da condição resolutiva: “O implemento da condição resolutiva também tem eficácia *ipso iure*. Não importa se o outorgante ou o outorgado conhecia ou não, a realização; ou se a quis ou não a quis. A resolução opera-se. Portanto, cessa a eficácia do negócio jurídico.”<sup>35</sup>

Condição  
resolutiva -  
implemento

*Contrario sensu*, enquanto não ocorre a condição resolúvel ou o prazo, o fiduciário tem a propriedade resolutiva como proprietário e também como possuidor.

Ao mesmo tempo, há outra parte, o fiduciante, que é o titular de um direito de propriedade que é colocado sob condição suspensiva, porque somente quando essa condição é operada, ele se tornará, por reversão, proprietário do bem.<sup>36</sup>

É por isso que é dito na doutrina que na propriedade resolúvel existem dois proprietários:

<sup>34</sup> BRASIL. *Código Civil*. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, artigos 1.359 e 1.360.

<sup>35</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte geral. Tomo V: eficácia jurídica. Determinações inexas e anexas. Direitos. Pretensões. Ações*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955, p. 146.

<sup>36</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. (3ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 201.

um atual, que tem a propriedade em uma condição resolúvel, e outro diferido, que tem apenas uma expectativa de direito.<sup>37</sup> A propriedade fiduciária é um direito único, *sui generis*.<sup>38</sup> Devemos notar que os dois não são proprietários do imóvel ao mesmo tempo.

O artigo 1.360, em uma primeira leitura, entra em contradição com o artigo anterior do próprio Código Civil e com o que foi afirmado anteriormente neste trabalho.

Porém, é importante notar que este artigo é aplicável apenas nos casos de resolução de propriedade por motivo posterior, o que não é o caso da propriedade fiduciária, que sempre se originará junto à condição resolúvel. Ou seja, a resolução que opera na propriedade fiduciária ocorre por uma causa antecedente e não posterior.

A condição resolutiva subsequente (do artigo 1360 do CC) tem como exemplo clássico no direito brasileiro a revogação da doação por ingratidão do donatário.<sup>39</sup>

Assim, a propriedade fiduciária segue o ordenamento da propriedade resolúvel regulada pelo art. 1359 do Código Civil Brasileiro, isto é, a propriedade tem efeito até a implementação da condição resolúvel que ocorre devido a uma condição ou prazo.

Portanto, pode-se afirmar que em toda proprie-

<sup>37</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil, vol. 5, direitos reais*. (11ª ed.) São Paulo: Atlas, 2011, p. 406.

<sup>38</sup> ROSENVALD, Nelson; DE FARIAS, Cristiano Chaves. *Curso de direito civil, vol. 5 - Direitos reais*. (9ª ed.) Salvador: Jus Podium, 2013, p. 553.

<sup>39</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. *Direito civil, vol. 5, direitos reais*. (11ª ed.) São Paulo: Atlas, 2011, p. 410.

dade fiduciária se constitui uma condição resolúvel, mas não é em todo caso de propriedade resolúvel que existirá uma propriedade fiduciária.

A existência de uma propriedade resolúvel é inerente aos negócios jurídicos fiduciários. Mas essa não é a única característica deles. Sua estrutura legal é complexa, de modo que se realizam diferentes tipos de efeitos jurídicos.

### 1.3.2.1 A POSSE

Nos negócios jurídicos fiduciários, se não houver acordo quanto à posse, esta permanecerá em caráter exclusivo do fiduciário.<sup>40</sup> Comumente existe acordo nesse sentido, de modo que há um desdobramento de posse em posse direta e posse indireta.<sup>41</sup>

Nos negócios fiduciários com objetivo de garantia, por meio de uma cláusula *constituti* ocorre o desdobra da posse, ficando a posse direta com o devedor fiduciante, e a posse indireta com o credor fiduciário. Isso é exatamente o que ocorre na alienação fiduciária em garantia, porém, por força de expressa dicção legal.<sup>42</sup>

A cláusula *constituti* tem seu efeito assim definido por Rosenvald:

Negócio jurídico fiduciário – desdobramento da posse

Negócio jurídico fiduciário – posse direta e indireta

<sup>40</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte especial. Tomo X: Direito das coisas: posse*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955, p. 102.

<sup>41</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. (6ª ed.) São Paulo: Forense, 2012, p. 485.

<sup>42</sup> BRASIL. *Lei do sistema financeiro imobiliário*. Lei 9.514/1997 de 20 de novembro de 1997, Artigo 23, parágrafo único.

(...) Aquele que era proprietário se converte por força do mero consenso em possuidor direto. Em contrapartida, a posse indireta restou adquirida pelo novo proprietário por ficção, eis que não foi preciso qualquer ato material de entrega da coisa por parte do fiduciante ao tempo da alienação. A tradição real (entrega física da coisa) ou simbólica (v.g. Entrega das chaves) foi dispensada, sendo substituída pela tradição ficta ou consensual. Subentende-se a tradição pelo fato do transmitente da propriedade continuar a possuir, sem que se presencie qualquer fato material indicativo de tradição, pois ela se operou por ficção.<sup>43</sup>

No caso dos negócios fiduciários para gestão de bens normalmente não existe acordo de vontade a esse respeito, ficando a posse, assim, totalmente com o fiduciário. Da mesma forma, no fideicomisso sucessório a posse é toda deste.<sup>44</sup>

### 1.3.3. O PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

A constituição de uma relação jurídica fiduciária regida por lei implica a criação de um patrimônio de

**Negócio jurídico fiduciário – patrimônio de afetação**

<sup>43</sup> ROSENVALD, Nelson; DE FARIAS, Cristiano Chaves. *Curso de direito civil, vol. 5 – Direitos reais*. (9ª ed.) Salvador: Jus Podium, 2013, p. 551.

<sup>44</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte especial. Tomo X: Direito das coisas: posse*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955, p. 102.

afetação.<sup>45</sup> As relações fiduciárias não tipificadas, isto é, sem expressa previsão legal, não criam afetação patrimonial, até porque, como visto, permanecem no campo obrigacional.

No patrimônio de afetação ocorre a segregação do bem objeto do negócio jurídico fiduciário do patrimônio geral do proprietário, pois é ele que fica afetado para concretizar uma finalidade em especial.

As palavras de Chalhub são bastante precisas em seus termos e definem com exatidão o patrimônio de afetação no âmbito das incorporações imobiliárias, conceito esse que pode ser utilizado em toda e qualquer afetação patrimonial:

**Patrimônio de afetação – incorporação imobiliária – conceito**

Consideradas a noção de patrimônio e a teoria da afetação, o fato de se segregar e afetar um determinado conjunto de bens, direitos e obrigações, não importa em quebra da unidade do patrimônio, pois o conjunto segregado, embora afetado ao cumprimento de determinada função, continua integrando o patrimônio do respectivo titular, com a ressalva do encargo a que está sujeito. Por isso, os resultados produzidos por cada patrimônio de afetação, sejam positivos ou negativos, constituem parte do patrimônio geral, e, portanto, uma vez apurados, devem ser reunidos no balanço geral do sujeito; aí, são consolidados apurando-se o lucro operacional do titular do patri-

<sup>45</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio fiduciário*. (4ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 364.

mônio geral.<sup>46</sup>

Mesmo sendo formalmente parte integrante do patrimônio geral da pessoa, esses bens objeto do negócio fiduciário ficam fora do alcance dos credores deste, uma vez que reservados ao cumprimento do objetivo da criação do patrimônio de afetação. Assim, ficam fora do alcance mesmo de credores com direitos derivados de obrigações fiscais ou trabalhistas.<sup>47</sup>

Com isso, a circulação de créditos é facilitada, uma vez que a segurança do credor que recebe uma propriedade fiduciária como garantia do financiamento disponibilizado é muito ampla e não pode ser objeto de eventuais execuções no patrimônio do devedor.<sup>48</sup>

Essa separação patrimonial como efeito de negócios jurídicos fiduciários também é muito interessante em casos de negócios fiduciários para fins de gestão. Isto porque, em caso de insolvência da instituição financeira administradora dos bens objeto de negócio jurídico fiduciário, estes bens também vão ficar fora do alcance dos credores destas instituições.

Cristoph Fabian traz um pensamento muito interessante sobre o patrimônio de afetação:

<sup>46</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. (3ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2012, p. 68.

<sup>47</sup> ROSENVALD, Nelson; DE FARIAS, Cristiano Chaves. *Curso de direito civil, vol. 5 - Direitos reais*. (9ª ed.) Salvador: Jus Podium, 2013, pp. 556-557.

<sup>48</sup> Apesar disso, na prática muitas vezes são vistas ordens judiciais ordenando a penhora de bens alienados fiduciariamente. Nestes casos, deve o registrador cumprir a ordem judicial.

Patrimônio de afetação – alcance

O patrimônio de afetação qualifica-se pela sua finalidade e não mais, como no caso do patrimônio unitário, pelo seu titular. A pessoa que se relaciona com esse patrimônio de afetação somente “empresta” a sua titularidade. A última consequência desta objetivação seria o patrimônio sem titular, que, porém, não existe no nosso direito.<sup>49</sup>

Todo o patrimônio especial tem uma finalidade, de acordo com Pontes de Miranda.<sup>50</sup> Essa finalidade garante uma relativa independência do patrimônio de afetação do patrimônio geral do seu titular.

Naturalmente que o titular será beneficiado pelo patrimônio independente de forma indireta. Por exemplo, um banco que permanece como fiduciário de um imóvel não será atingido por eventuais execuções contra o devedor fiduciante.

A separação patrimonial gerada nos negócios jurídicos fiduciários é justificada por Rosenvald através da função social dos contratos, porque “é traduzida pelo apelo meta-individual ao princípio da igualdade material em prol dos que realizam negócios jurídicos sob a expectativa de aquisição da propriedade.”<sup>51</sup>

Patrimônio de afetação – função social dos contratos

<sup>49</sup> FABIAN, Cristoph. *Fidúcia - negócios fiduciários e relações externas*. Porto alegre: Sérgio Antonio Fabris Editor, 2007, p. 57.

<sup>50</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte geral. Tomo V: eficácia jurídica. Determinações inexas e anexas. Direitos. Pretensões. Ações*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955, p. 379.

<sup>51</sup> ROSENVALD, Nelson; DE FARIAS, Cristiano Chaves. *Curso de*

Somente a fidúcia vinculada à lei cria um patrimônio de afetação.<sup>52</sup> Os negócios jurídicos fiduciários criados sem previsão legal, ou seja, atípicos, não criam esse tipo de afetação patrimonial na legislação brasileira.

Sem essa afetação, os negócios jurídicos fiduciários atípicos, sem dúvida, têm sua segurança jurídica precária comparada àqueles regulados por lei, especialmente em caso de insolvência, que será o tema da próxima seção.

### 1.3.3.1. A FIDÚCIA NA INSOLVÊNCIA

Na insolvência, devemos primeiro fazer uma separação entre os casos de negócios fiduciários próprios, também chamados atípicos, e os negócios fiduciários impróprios, que a doutrina chama típicos, já que são regulados pela lei.

No caso envolvendo negócio fiduciário **atípico**, não será criado um patrimônio de afetação. Assim, a insolvência do **fiduciário** fará com que o bem objeto do negócio fiduciário integre o patrimônio falido, juntamente com todos os seus outros bens, de maneira que o fiduciante terá apenas um direito de crédito contra ele.<sup>53</sup>

A insolvência do **fiduciante**, no caso de negócios fiduciários **atípicos**, por sua vez, fará com que o direito que ele tem contra o fiduciário passe a integrar

*direito civil, vol. 5 - Direitos reais.* (9ª ed.) Salvador: Jus Podium, 2013, p. 556.

52 CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio fiduciário.* (4ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 67.

53 *Ibidem*, p. 46.

Patrimônio de afetação X Negócio jurídico fiduciário atípico

Negócio jurídico fiduciário – insolvência

Negócio jurídico fiduciário atípico

a massa falimentar.

Podemos ver que em ambas as situações o negócio fiduciário se extinguirá, uma vez que não há possibilidade de prosseguir com ele.

No entanto, é peculiar a situação legal dos bens objeto de negócio jurídico fiduciário **típico** em casos de insolvência, uma vez que neste caso ocorreu a criação de um patrimônio de afetação.

Normalmente, em um processo de insolvência, o administrador judicial arrecada todos os bens do falido, de acordo com o artigo 108 da lei 11.101/05.<sup>54</sup> No caso de negócios fiduciários típicos, antes da ocorrência da arrecadação desses bens, é importante observar se o insolvente ocupa posição de fiduciário ou de fiduciante.

Em caso de falência do **fiduciário** de negócio **típico**, a maior parte da doutrina compreende que a massa falida tomará o lugar do falido na relação jurídica fiduciária, de modo que se mantenham os eventuais direitos do fiduciante.<sup>55</sup> Rosenvald também se posiciona pela preservação do negócio jurídico, mas se justifica pelo prisma do patrimônio de afetação.<sup>56</sup>

A própria lei brasileira protege o proprietário fiduciário em casos de insolvência, de acordo com as disposições expressas, no § 3º do artigo 49, que determina que os direitos de propriedade continuem

54 *Ibidem*, p. 46.

55 *Ibidem*, p. 46.

56 ROSENVALD, Nelson; DE FARIAS, Cristiano Chaves. *Curso de direito civil, vol. 5 - Direitos reais.* (9ª ed.) Salvador: Jus Podium, 2013, p. 557.

regidos pelas condições acordadas no contrato.<sup>57</sup>

Com relação à insolvência do **fiduciante** em negócios fiduciários **típicos**, deve ser analisado se esse negócio é com fins **de gestão ou de garantia**.

Negócio jurídico  
fiduciário típico –  
gestão ou garantia

Isso porque nos casos de negócios fiduciários para **gestão** de patrimônio, o fiduciante não será o dono do bem objeto do negócio jurídico, de forma que o fiduciário terá a posse e a propriedade, não sendo afetado pela insolvência do primeiro.

Mas se a insolvência for do fiduciante em um negócio fiduciário com fins de **garantia** (nesse caso, ele será um devedor fiduciante), ocorrem divergências na doutrina. A doutrina mais tradicional entendia que, nesse caso, ocorreria o vencimento antecipado da dívida e a rescisão do negócio jurídico.<sup>58</sup>

A posição adotada no presente trabalho é no sentido de preservar o negócio jurídico fiduciário típico, tendo em vista a teoria da afetação e de acordo com a doutrina mais moderna.<sup>59</sup> Assim, como consequência dessa posição, haverá maior segurança jurídica para aqueles que utilizam os negócios fiduciários.

<sup>57</sup> BRASIL. *Lei de falências*. Lei 11.101, de 8 de fevereiro de 2005, art. 49.

<sup>58</sup> MOREIRA ALVES, José Carlos. *Da alienação fiduciária em garantia*. (3ª ed) Rio de Janeiro: Forense, 1987, p. 189.

<sup>59</sup> CARVALHO, Francisco. *Módulo de direito civil*. 02/09/2008–16/09/2009. 1197 p. Notas de aula, p. 974.

## PARTE 2

### PARTE PRÁTICA

#### 2.1 A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

A qualificação registral é atividade jurídica por excelência. Ela é o centro da atividade do oficial de registro de imóveis. Em volta da qualificação registral, gravitam todas as demais atividades por ele desenvolvidas em seu mister profissional.

Com grande propriedade, Kümpel e Valente conceituam a qualificação registral:

A qualificação propriamente dita corresponde ao juízo de registrabilidade do título apresentado, e deriva diretamente do princípio da legalidade. Trata-se de um procedimento intelectual realizado pelo oficial, que tem em vista analisar a registrabilidade ou não do título.<sup>61</sup>

A expedição de certidões é atividade de grande importância, sem dúvida. Mas só tem sua razão de ser porque anteriormente ocorreu uma qualificação registral positiva que resultou nos atos de registro e/ou averbação plasmados na certidão de matrícula

Qualificação registral – atividade jurídica

Qualificação registral – conceito

<sup>61</sup> FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente; KÜMPEL, Vitor Frederico. *Registro de imóveis brasileiro*. São Paulo: YK, 2020, p. 74.

ou transcrição fornecida.

Todos os títulos apresentados ao Oficial de Registro de Imóveis serão por ele qualificados. Dentro deste universo de títulos submetidos a sua qualificação, um número substancial envolverá alienação fiduciária.

Com o intuito de auxiliar os registradores de imóveis em sua jornada ao qualificar juridicamente tais títulos, foi elaborada a parte prática do presente trabalho. Não se tem aqui a pretensão de se esgotar o tema, que é vibrante e sempre apresenta novas facetas a serem exploradas.

#### 2.1.1 A QUALIFICAÇÃO DE TÍTULOS DIGITAIS<sup>62</sup>

É inescapável na atualidade o envio de documentos relativos a contratos de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis em formato digital. As instituições financeiras brasileiras sempre estiveram na ponta do desenvolvimento tecnológico, e, sendo elas as principais expedidoras de documentos relativos à alienação fiduciária, é natural a migração para esse formato.

Pode-se dizer que hoje, nos títulos eletrônicos, a qualificação registral é dividida em duas etapas: A qualificação digital-formal do título, e a etapa posterior, da qualificação jurídica tradicional.

Sempre que neste trabalho for citado algum documento a ser qualificado pelo Oficial de registro de imóveis, deve-se ter em mente que, antes da qua-

Qualificação registral – títulos digitais – etapas

<sup>62</sup> Chamamos nesse trabalho de “título digital” todos aqueles que tramitem por meios digitais, sejam esses nato-digitais ou digitalizados.

lificação tradicional, se o título for digital, é recomendável a leitura do presente guia.

## 2.1.2 DAS ASSINATURAS ELETRÔNICAS PARA FINS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

A utilização de assinaturas eletrônicas no Brasil teve seu início a partir da Medida Provisória 2.200-2/2001, que regulamentou a utilização de certificado ICP-Brasil. Importante notar que, apesar de se tratar de Medida Provisória, a mesma continua em vigor, por força do artigo 2º da Emenda Constitucional 32/2001.<sup>63</sup>

A lei 14.063/2020 trouxe ao ordenamento a classificação de diversos tipos de assinaturas eletrônicas, sendo cada uma delas válida para fins diversos. A lei classificou as assinaturas digitais em simples, avançada e qualificada. A qualificada (a que utiliza o ICP-Brasil) é aceita perante o registro de imóveis:

Art. 4º Para efeitos desta Lei, as assinaturas eletrônicas são classificadas em:(...)

III - assinatura eletrônica qualificada: a que **utiliza certificado digital**, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. (*grifos nossos*) (...)

<sup>63</sup> EC 32/2001 - “Art. 2º As medidas provisórias editadas em data anterior à da publicação desta emenda continuam em vigor até que medida provisória ulterior as revogue explicitamente ou até deliberação definitiva do Congresso Nacional.”

Art. 5º (,,).

§ 2º É obrigatório o uso de assinatura eletrônica qualificada: (...)

IV - nos atos de transferência e de **registro de bens imóveis**, ressalvado o disposto na **alínea “c” do inciso II do § 1º deste artigo**;<sup>64</sup> (*grifos nossos*)

A exceção a essa exigência encontra-se no próprio artigo 5º. A esse respeito, bem dizem Sottano e Lago:

Ressalvam-se, neste ponto, as hipóteses do § 1º, II, “c”, a saber, às transferências de imóveis oriundas de atos que tenham sido arquivadas nas juntas comerciais, como, por exemplo, as conferências de bens na integralização de capital social, ou as operações societárias, como as fusões, cisões e incorporações de pessoas jurídicas.<sup>65</sup>

Importante destacar aqui que a recente lei 14.382/2022 fez substanciais alterações em diversas leis referentes ao nosso Sistema de Registros Públicos e, dentre elas, a Lei 11.977, de 2009, abrindo a possibilidade de a assinatura eletrônica ser **avan-**

<sup>64</sup> Dispõe a citada alínea: c) no registro de atos perante as juntas comerciais;

<sup>65</sup> SOTTANO, Augusto; DO LAGO, Ivan Jacopetti. *As assinaturas eletrônicas e o registro de imóveis: Estado atual da questão* in: GALHARDO, Flaviano (Coord.) (et. al.) *Direito Registral e novas tecnologias*. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 98.

Assinatura eletrônica

Assinatura eletrônica – classificação

Assinatura eletrônica avançada ou qualificada

çada ou qualificada, conforme dispõe o artigo 38, *caput*:

“Art. 38. Os documentos eletrônicos apresentados aos serviços de registros públicos ou por eles expedidos deverão atender aos requisitos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização de assinatura eletrônica avançada ou qualificada, conforme definido no **art. 4º da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020.** (*Grifos nossos*)

É bastante comum a recepção de documentos assinados via assinadores disponíveis no mercado que não se utilizam do certificado tipo ICP-Brasil. A assinatura efetuada nesses documentos possui natureza de assinatura eletrônica simples ou avançada, a depender do caso.

Assinadores digitais – natureza da assinatura

Apesar de a assinatura assim exarada possuir validade entre as partes, se todos estiverem concordes com sua utilização, a mesma não terá validade para fins de registro de imóveis. O registro de imóveis exige, como visto, a assinatura eletrônica qualificada. No entanto, ressaltamos que a lei 14.382/2022 passou a permitir assinatura eletrônica do tipo “avançada” em casos que serão regulamentados pelo CNJ.

Registro de Imóveis – assinatura eletrônica qualificada

A assinatura realizada pelo “E-Not assina”, plataforma para assinar digitalmente documentos, é um tipo de assinatura “avançada”, o que a princípio não permitiria o seu uso para o registro de imóveis.

No entanto, não vemos qualquer problema em

que sejam assinados requerimentos e declarações direcionados ao registro de imóveis por esse meio. Porém, esse meio não pode ser utilizado, até ulterior regulamentação da assinatura avançada pelo CNJ, em instrumentos onde ocorra a transferência de propriedade ou a constituição de ônus reais sobre imóvel.

Documentos nato-digitais – validade

### 2.1.3 QUALIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS NATO-DIGITAIS

Os documentos nato-digitais são aqueles que já nasceram em formato digital e assim permanecem. Caso não possuam um código HASH<sup>66</sup> que permita a confirmação de seu conteúdo integral em *site* confiável (se impresso), os mesmos somente terão validade se permanecerem em formato digital.<sup>67</sup>

Documentos nato-digitais – conceito

Documentos nato-digitais também perderão sua validade se sofrerem qualquer alteração em seu conteúdo após a assinatura dos mesmos por meio de certificado digital. Neste caso, as assinaturas digitais também não serão mais válidas.

Documentos nato-digitais – validade

Como observado na sessão anterior do presente trabalho, a validade dos títulos nato-digitais para fins de registro de imóveis ainda depende da assinatura dos mesmos por meio de certificado ICP-Brasil.

Importante notar que a assinatura via certificado ICP-Brasil apenas confirma que determinada pessoa foi a signatária do documento. O Oficial deverá

Assinatura eletrônica

<sup>66</sup> Ou similar.

<sup>67</sup> Ou seja, documentos nato-digitais sem HASH ou similar que permita sua validação integral de conteúdo, caso impressos, perderão sua validade.

verificar a existência de legitimidade para a assinatura de um determinado documento.

Se no documento a própria parte signatária é participante (na condição de credor, devedor, outorgante, outorgador, comprador, vendedor e etc), não haverá maiores dificuldades de se qualificar sua legitimidade.

No entanto, o signatário poderá representar uma pessoa jurídica, ou ainda, poderá representar outra pessoa por meio de procuração. Nestes casos, o Oficial de registro de imóveis deverá verificar, além da validade da assinatura, a validade da documentação que outorga os poderes de representação.

No caso de escrituras públicas, deverá ser verificado pelo Oficial junto ao Censec se aquele que assina digitalmente o título é o tabelião, substituto ou escrevente autorizado.<sup>68</sup>

O documento nato-digital, para ter validade, deverá estar assinado eletronicamente por meio de certificado digital tipo ICP-Brasil por todos os contratantes, a princípio. Diz-se a princípio, porque diversos casos dispensam a assinatura de todos, bastando a assinatura de apenas uma pessoa, como o gerente da instituição financeira (no caso de extratos) ou o tabelião.<sup>69</sup>

O art. 4º do provimento 94/2020 do CNJ dispõe

<sup>68</sup> Se, no entanto, o documento eletrônico notarial foi emitido via e-notariado, bastará a confirmação do código Hash no site oficial.

<sup>69</sup> Nestas hipóteses de dispensa de assinatura dos demais participantes para validade do instrumento, se houver assinaturas eletrônicas simples ou avançadas de outro(s) participante(s) do ato, em nada será prejudicada a registrabilidade do mesmo, desde que a assinatura do gerente da instituição financeira ou do tabelião tenha sido efetuada por certificado ICP-Brasil.

Assinatura eletrônica – escritura pública – CENSEC

Documento nato-digital – validade

Documento nato-digital – assinatura

sobre quais são considerados títulos nato-digitais, bem como dispõe sobre a necessidade de assinatura por todos ou por apenas algumas pessoas participantes do ato, para fins de possibilidade de registro:

§ 1º. Considera-se um título nativamente digital:

- I - o documento público ou particular gerado eletronicamente em PDF/A e assinado com Certificado Digital ICP-Brasil por todos os signatários e testemunhas;
- II - a certidão ou traslado notarial gerado eletronicamente em PDF/A ou XML e assinado por tabelião de notas, seu substituto ou preposto;
- III - o resumo de instrumento particular com força de escritura pública, celebrado por agentes financeiros autorizados a funcionar no âmbito do SFH/SFI, pelo Banco Central do Brasil, referido no art. 61, “caput” e parágrafo 4º da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1.964, assinado pelo representante legal do agente financeiro;
- IV - as cédulas de crédito emitidas sob a forma escritural, na forma da lei;
- V - o documento desmaterializado por qualquer notário ou registrador, gerado em PDF/A e assinado por ele, seus substitutos ou prepostos com Certificado Digital ICP-Brasil.
- VI - as cartas de sentença das decisões judiciais, dentre as quais, os formais de partilha, as cartas de adjudicação e de arrematação, os mandados de registro,

de averbação e de retificação, mediante acesso direto do oficial do Registro de Imóveis ao processo judicial eletrônico, mediante requerimento do interessado.

Devemos observar a impropriedade do inciso “V” que considera título desmaterializado por qualquer notário ou registrador como “nativamente-digital”. Na realidade, se trata de título desmaterializado, outro tipo de título digital.

O artigo 12 do provimento 94/2020 dispõe que o mesmo possui validade apenas durante o período de pandemia. No entanto, entendemos que os incisos I a VI do supracitado artigo 4º possuem validade independentemente da pandemia, pois apenas explicitam casos nos quais a assinatura do documento pode (como já era possível desde a MP 2.200-2/2001) ser digital. Desta forma, os itens do artigo têm utilidade didática.

O resumo digital de atos em formato estruturado (ou seja, extrato) previsto no inciso III foi regulamentado por meio do ITN (Instrução Técnica de Normalização) 01 do ONR. Tal ITN foi homologada pelo CNJ, de maneira que possui força de ato administrativo emanado pelo próprio Conselho, e deve ser seguido pelos registradores.

### 2.1.3.1 DOCUMENTOS CONFIRMÁVEIS ELETRONICAMENTE

Uma subespécie de documentos nato-digitais são os confirmáveis eletronicamente em *sites* de consultas públicas de órgãos oficiais. Tais docu-

Título desmaterializado

Título desmaterializado – período de validade

Atos estruturados – resumo digital – CNJ

Documentos nato-digitais confirmáveis

mentos não necessitam estar assinados eletronicamente para ter validade jurídica.

Como exemplo, temos ordens judiciais emanadas por Tribunais passíveis de confirmação por qualquer pessoa no *site* da corte. Outro exemplo é a recepção de atos constitutivos de pessoas jurídicas emitidos por juntas comerciais. Ou ainda certidões de habite-se de prefeituras, que podem ser visualizadas integralmente na internet.<sup>70</sup>

A validade jurídica desses documentos eletrônicos é extraída diretamente da Constituição Federal, mais particularmente de seu artigo 19, II:

Art. 19. É vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:  
(...)  
II – recusar fé aos documentos públicos;  
(...)

Tal comando constitucional parece dirigido apenas à União, Estados, Distrito Federal e Municípios, porém vincula também os registradores de imóveis. Interessante notar que tal artigo teve inspiração na lacônica Constituição Norte-Americana.<sup>71</sup>

Alguns particulares, em especial, instituições financeiras, mantêm sistemas próprios de confirmação eletrônica de documentos por eles emitidos. Porém, não possuem fé pública, de maneira que não podem ser aceitos.<sup>72</sup>

<sup>70</sup> Como por exemplo são as certidões de habite-se emitidas pela prefeitura do Rio de Janeiro há já alguns anos.

<sup>71</sup> Article IV, Section 1.

<sup>72</sup> Exceto se estiverem revestidos dos requisitos de validade comuns a qualquer documento digital.

Documentos eletrônicos – validade jurídica

Também não podem ser aceitos documentos que, apesar de terem sido emitidos via *site* oficial, não podem mais ser confirmados (problemas técnicos, perda de validade do documento etc.), ou quando a visualização na íntegra não é possível ou ainda quando sua visualização na íntegra seja negada ao oficial de registro de imóveis.<sup>73</sup>

## 2.1.4. QUALIFICAÇÃO DE TÍTULOS DIGITALIZADOS

Os títulos digitalizados são aqueles que possuem existência física (ou seja, formato papel), porém, foram digitalizados, ou seja, transformados para formato eletrônico.

Importante notar que o envio do documento digitalizado não dispensa a qualificação de requisitos do próprio instrumento físico. Assim, se era necessário um reconhecimento de firma no documento físico, essa deverá estar presente.<sup>74</sup> A digitalização do documento não encerra toda a análise relativa à forma do mesmo.

Os documentos digitalizados podem assumir 2 formas aceitas: Digitalizados por qualquer pessoa na forma da lei da liberdade econômica e os digitalizados por tabelião de notas.

Títulos digitalizados - conceito

Documentos digitalizados - requisitos

Documentos digitalizados - classificação

<sup>73</sup> Muito comum em relação a decisões envolvendo direito de família. A parte deverá providenciar cópias autenticadas pela vara, caso o Oficial não tenha acesso à decisão.

<sup>74</sup> O reconhecimento de firma e seu selo deverão estar reconhecíveis no documento escaneado.

## 2.1.4.1 TÍTULOS DIGITALIZADOS NA FORMA DA LEI DA LIBERDADE ECONÔMICA E SEU DECRETO REGULAMENTADOR

A Lei 13.784/2019 (lei da liberdade econômica) em seu art. 3º diz que é direito de qualquer pessoa arquivar documentos em formato eletrônico. O decreto 10.278/2020 regulamenta os requisitos necessários para que tais documentos tenham validade jurídica.<sup>75</sup>

O documento deverá atender os requisitos do art. 5º do decreto 10.278/2020:

- I - ser assinado digitalmente com certificação digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, de modo a garantir a autoria da digitalização e a integridade do documento e de seus metadados;
- II - seguir os padrões técnicos mínimos previstos no Anexo I do decreto 10.278/2020; e
- III - conter, no mínimo, os metadados especificados no Anexo II do decreto 10.278/2020.

Porém, existe um (aparente) grande entrave para a aceitação de documentos digitalizados no con-

<sup>75</sup> Para a transformação do título em papel para formato digital, recomendamos o assinador desenvolvido pelos registradores de imóveis, que já efetua a digitalização com todos os requisitos legais: <https://assinador.registroidoimoveis.org.br/>

Documentos digitalizados - Lei da Liberdade Econômica

Requisitos

Documentos digitalizados - Alienação Fiduciária - Sistema Financeiro Nacional

texto da alienação fiduciária em garantia: o decreto 10.278/2020 em seu artigo 2º, parágrafo único, inciso II, diz que a digitalização por ele regulamentada não se aplica aos documentos digitalizados no âmbito do Sistema Financeiro Nacional.<sup>76</sup>

As entidades do Sistema Financeiro Nacional possuem regras próprias de digitalização de documentos. No entanto, entendemos que tal regra deve ser interpretada *não no sentido de se proibir* a digitalização por entidades do Sistema Financeiro Nacional de títulos e documentos a serem remetidos ao registro de imóveis, mas apenas que a mesma exclui que a digitalização *dos demais* documentos do SFN deva ser feito por essas regras e não por suas regras próprias.

Logo, as entidades do SFN poderão enviar contratos digitalizados conforme o Decreto 10.278/2020 para o registro de imóveis. Porém, para a digitalização de *outros documentos para outros* usos dessas instituições, serão seguidas regulamentações específicas dessas entidades.

#### 2.1.4.2 TÍTULOS DIGITALIZADOS NA FORMA DO PROVIMENTO 100/2020 DO CNJ

Poderão ser apresentados documentos digitalizados “desmaterializados” na forma do art. 22 do provimento 100/2020 do CNJ. Esse documento será desmaterializado por tabelião de notas, através do

<sup>76</sup> Decreto Federal 10.278/2020. Art. 2º, Parágrafo único. O disposto neste Decreto não se aplica a: (...) II - documentos referentes às operações e transações realizadas no sistema financeiro nacional;

| Aplicabilidade

| Documentos digitalizados - desmaterialização - CENAD

módulo CENAD, na plataforma e-notariado.

A autenticidade do documento será confirmada por código *Hash* no documento, consultado pelo cartório de registro de imóveis.

| Aplicabilidade

## 2.2 REGISTROS E AVERBAÇÕES NO CONTEXTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Na presente sessão do trabalho, serão analisados os registros e averbações mais comuns no contexto da alienação fiduciária de bens imóveis. Após, teremos sessões específicas sobre cédulas de crédito envolvendo a alienação fiduciária e também sobre a execução extrajudicial do devedor inadimplente.

| Alienação fiduciária - registros e averbações

### 2.2.1 CLASSIFICAÇÃO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: BILATERAL OU TRIANGULAR E SUAS IMPLICAÇÕES REGISTRAS

O primeiro passo na qualificação registral de um título envolvendo a alienação fiduciária de bens imóveis é identificar se o título envolve uma operação fiduciária-financeira bilateral ou triangular.<sup>77</sup> Essa classificação terá implicações registrarias importantes.

Uma operação fiduciária-financeira bilateral é a mais simples, porém menos comum. Neste caso, o

| Qualificação registral - operação fiduciária bilateral ou triangular

| Operação fiduciária bilateral

<sup>77</sup> Não estamos tratando aqui da classificação clássica de direito civil de negócios jurídicos unilaterais, bilaterais ou plurilaterais. Trata-se de conceito próprio e novo para fins de classificação da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis.

imóvel já é de propriedade do devedor fiduciante, e este entrega ao credor fiduciário como forma de garantia de um financiamento.

O Oficial deverá efetuar um ato de registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel (ou abrir matrícula e efetuar o ato caso o imóvel ainda esteja descrito em uma transcrição). Não haverá recolhimento tributário por essa transferência, por conta da imunidade disposta no artigo 156, II, da Constituição Federal.

A base de cálculo para a cobrança de emolumentos será determinada pelo valor financiado, exceto se houver lei estadual ou orientação da Corregedoria-Geral da Justiça local em sentido diverso.

Por sua vez, a operação fiduciária-trilateral é a mais complexa e é a mais comum. Aqui, o devedor fiduciante (A) deseja adquirir um bem imóvel de terceiro (B). Ele negocia com o terceiro a aquisição deste bem imóvel e negocia, ainda, um financiamento para a aquisição (normalmente junto de uma Instituição Financeira - C). Nesse tipo de relação, este financiador figura, originariamente, como Mutuante e Credor.

Com isso, o adquirente (A) no mesmo momento que adquire o bem de (B) já o entrega fiduciariamente para quem lhe concedeu financiamento (C). Uma variante bastante comum desta operação, utilizada normalmente por construtoras, consiste na aquisição do bem pelo adquirente (A) do vendedor (B), sendo que no mesmo momento a entrega do bem é feita em caráter fiduciário para o próprio vendedor (B), que deixa de ser proprietário do imóvel em caráter pleno, passando a ser proprietário fiduciário.

Essa operação é a utilizada, por exemplo, no caso

Operação fiduciária bilateral – atos praticados

Operação fiduciária bilateral – emolumentos

Operação fiduciária trilateral ou triangular

de aquisição de imóvel residencial por meio de financiamento. Trata-se do principal instrumento para a aquisição da casa própria.

Em todo caso, sendo uma operação fiduciária-trilateral, o Oficial irá efetuar dois atos na matrícula. Um ato de registro da compra e venda e outro ato de registro, da alienação fiduciária.

Esses atos não podem ser cindidos. O registro da compra e venda sem registro da alienação fiduciária em garantia deixa o credor desamparado, e não reflete a intenção das partes nessa operação.

Exceto se houver lei estadual ou orientação da Corregedoria-Geral da Justiça local em sentido diverso, a base de cálculo para cobrança do ato de compra e venda se dará pelo valor da própria compra e venda ou pelo valor atribuído para fins de ITBI, o que for maior. Já a base de cálculo para o ato de alienação fiduciária será determinada pelo valor financiado.<sup>78</sup>

O ato de compra e venda é fato gerador de ITBI (mas não o de alienação fiduciária). Cumpre a parte interessada comprovar o recolhimento do tributo ou apresentar certidão do fisco municipal declarando imunidade ou não-incidência, se for o caso.

Seja a relação fiduciária-bilateral ou fiduciária-trilateral, na alienação fiduciária fica explicitado, mais do que em qualquer outro instituto de direito real, o conceito de propriedade como relação jurídica complexa, que ocorre “(...) quando várias relações se entrelaçam, criando uma pluralidade de direitos e deveres entre as partes”.<sup>79</sup>

<sup>78</sup> Também se não houver legislação estadual ou orientação local em sentido diverso.

<sup>79</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 44.

Operação fiduciária trilateral – atos praticados

Operação fiduciária trilateral – emolumentos

Compra e venda – ITBI

Finalmente, não cabe ao registrador de imóveis adentrar na análise de eventuais cláusulas leoninas entre o credor fiduciário e o devedor fiduciante. Tal análise deverá ser efetuada pelo poder judiciário.

## 2.2.2 DA (IM)PRESCINDIBILIDADE DO REGISTRO

Importa distinguir que a alienação fiduciária é o contrato, o qual serve de título para a constituição da garantia real, que é chamada de propriedade fiduciária.<sup>80 81</sup>

Sem o registro do instrumento da alienação fiduciária em garantia no cartório de registro de imóveis competente, não haverá, portanto, a constituição da garantia real em favor do credor fiduciário.<sup>82</sup>

A falta de garantia levará a consequência da não possibilidade de execução do imóvel através do vantajoso procedimento regulamentado pela lei 9.514/97. Porém, a falta de registro não afeta o negócio obrigacional entabulado pelas partes, de maneira que o não pagamento dos valores financiados

Alienação fiduciária – registro – necessidade

Falta de garantia X falta de registro

<sup>80</sup> ALVES, José Carlos Moreira. Da Alienação fiduciária em garantia. São Paulo: Saraiva, 1973, p. 41.

<sup>81</sup> O conceito de alienação fiduciária se encontra no artigo 22 da lei 9.514/97. O conceito de propriedade fiduciária se encontra no artigo 23 da mesma lei.

<sup>82</sup> No Brasil existe uma divisão clara entre direito obrigacional e direito real. É certo que o sistema é causal, diferente da Alemanha que possui um sistema abstrato de transmissão de propriedade. Para mais informações a respeito da diferença entre os sistemas, recomendamos a leitura de: SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. *Abstração e absolutismo no sistema alemão de transmissão imobiliária*. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 89, ano 43, p. 125–148. São Paulo: Ed RT, Jul–Dez 2020. ISSN: 1413–4543.

dará direito ao credor de efetuar judicialmente a cobrança.

Além disso, o STJ, no REsp 1.835.598, confirmou acórdão do Tribunal Paulista e decidiu que em caso de desistência do negócio pelo comprador, se não tiver sido efetuado o registro da alienação fiduciária, suas cláusulas não incidem. Dessa forma, somente restaria ao vendedor devolver parte substancial dos valores pagos.<sup>83</sup>

Conforme decisão acima, tendo como relatora a ministra Nancy Andrighi, foi estabelecido que, sem o registro em cartório do contrato, existe apenas o crédito, sem qualquer garantia real.

“Dessa maneira, sem o registro do contrato no competente Registro de Imóveis, há simples crédito, situado no âmbito obrigacional, sem qualquer garantia real nem propriedade resolúvel transferida ao credor”<sup>84</sup>, explicou a relatora.

Assim, não importa quem tenha dado causa à ausência do registro, é certo que a garantia não se constituiu. Logo, o adquirente não poderá ser submetido ao procedimento de leilão previsto no artigo 27 da Lei 9.514/1997.

Daí a imprescindibilidade do registro do contrato de alienação fiduciária de bens imóveis no cartório de registro imobiliário competente.

As instituições financeiras têm ciência da importância do registro para uma eventual futura execução e normalmente se acautelam, de forma que somente liberam os valores relativos ao financiamento

<sup>83</sup> Bastante acertada a decisão do STJ. Confirma mais uma vez os efeitos meramente obrigacionais de um contrato de alienação fiduciária em garantia desprovido de registro.

<sup>84</sup> STJ, no REsp 1.835.598, Rel. Ministra Nancy Andrighi.

Ausência de registro – existência apenas de crédito

Registro – necessidade para realização de leilão

após a exibição de certidão do imóvel comprovando o registro do contrato.

Importa dizer ainda que incorporadoras e loteadoras muitas vezes não têm a mesma diligência, quando estas mesmas efetuam o financiamento da aquisição do imóvel diretamente ao comprador. Uma orientação jurídica efetiva no sentido de afirmar a importância do registro do título pouparia essas empresas de muitos inconvenientes.

### 2.2.3 FORMA DO TÍTULO, A (DES)NECESSIDADE DE RECONHECIMENTO DE FIRMAS E A POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FORA DO SFI

A forma do título é definida pelo artigo 38 da Lei 9.514/1997, *verbis*:

Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à 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.

Assim, são aceitos para registro tanto escrituras públicas quanto instrumentos particulares que tragam em seu bojo uma alienação fiduciária em garantia. No entanto, como a Lei 9.514/1997 regulamentou o SFI – Sistema Financeiro Imobiliário, os Tabeliães de Notas, desde a publicação da lei, têm

Alienação fiduciária – instrumentalização

defendido uma interpretação de que a celebração de documentos particulares envolvendo alienação fiduciária em garantia seria restrita às entidades financeiras integrantes deste sistema.

Por essa interpretação dada ao dispositivo legal, pessoas não integrantes do SFI, para celebrarem contratos envolvendo alienação fiduciária, deveriam fazê-lo por instrumento público.

Essa celeuma tem gerado dúvidas a respeito da possibilidade de registro do instrumento particular fora do SFI até hoje. Em decisão de junho de 2020, o Conselho da Magistratura do Rio de Janeiro confirmou exigência de registrador de imóveis negando registro de instrumento particular de alienação fiduciária lavrado fora do SFI.<sup>85</sup>

Em que pese a autoridade da decisão, esse não é o melhor entendimento. A lei não faz qualquer tipo de restrição com relação a quem poderá se utilizar do instrumento particular. O texto é bastante claro.

Dessa forma, tanto entidades integrantes do SFI ou pessoas não integrantes podem se valer do instrumento particular para instrumentalizar um contrato envolvendo alienação fiduciária, e o registrador deverá aceitar o mesmo. Nesse mesmo sentido caminha a jurisprudência do STJ, em diversos julgados, como o REsp 1542275/MS, AgInt no REsp 711778/MS e AgRg no AREsp 553145/PR.

Outro ponto debatido é a necessidade ou não de reconhecimento de firmas no instrumento particular de alienação fiduciária em garantia levado a registro. O artigo 38 da lei permite, como se viu,

Alienação fiduciária – entidades não integrantes do SFI – instrumentalização

Reconhecimento de firma

<sup>85</sup> Conselho da Magistratura do Rio de Janeiro. Processo 0028855-54.2018.8.19.0001.

o registro do contrato particular. Apesar disso, o contrato particular não se tornou escritura pública, ainda que tenha o mesmo efeito registrário.

Logo, existe a necessidade de reconhecimento de firmas dos contratantes. Interessante observar que a norma de São Paulo foi bastante prática e dispensou o reconhecimento de firmas quando o financiador for entidade vinculada ao sistema financeiro da habitação (item 229.1 do capítulo XX das normas de serviço). Tal regra é bastante positiva, tirando validade da parte final do inciso II do artigo 221 da Lei 6.015/1973.

No entanto, existem interpretações no sentido de que a dispensa de reconhecimento de firmas se aplicaria apenas a contratos exarados por entidades do SFH *no âmbito deste sistema*.

Logo, por esse raciocínio, o Oficial de Registro de Imóveis não poderia dispensar o reconhecimento de firmas de contrato envolvendo entidade do SFH quando esta atuasse no SFI, por exemplo. Recomenda-se verificar o entendimento da Corregedoria local a respeito do assunto.

Já os instrumentos eletrônicos devem ser qualificados conforme sua natureza. A assinatura por certificado digital ICP-Brasil, por óbvio, dispensa o reconhecimento de firma do quem o assim assinou. Remetemos o leitor ao item 2.1.1 para a qualificação jurídica-eletrônica do título.

Finalmente, chegamos ao último tópico da presente sessão, a respeito da possibilidade de utilização da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis fora do SFI. Desde a redação original da Lei 9.514/1997 o parágrafo único do artigo 22 já disciplinava essa possibilidade. Esse parágrafo sofreu

Instrumentos eletrônicos – assinatura por certificado digital

diversas alterações (sendo até mesmo renomeado para parágrafo primeiro), mas sempre deixando claro que a alienação fiduciária não é privativa do SFI.

Apresentamos a redação atual do dispositivo legal:

**§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena. (grifos nossos)<sup>86</sup>**

#### 2.2.4 OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS E CLÁUSULAS MÍNIMAS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO JURÍDICO

A alienação fiduciária em garantia sobre bens imóveis pode ter por objeto não apenas a propriedade plena sobre o imóvel, mas também outros direitos reais<sup>87</sup>, conforme expressamente disposto no parágrafo 1º do artigo 22 da lei de regência:

Alienação fiduciária – objeto

**§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:**

<sup>86</sup> BRASIL. *Lei do sistema financeiro imobiliário*. Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, art. 22, § 1º.

<sup>87</sup> Também é possível a alienação fiduciária apenas de uma fração ideal da propriedade, como corolário do poder de disposição do proprietário.

- I - bens enfiteúticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;
- II - o direito de uso especial para fins de moradia;
- III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;
- IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

Sobre a alienação fiduciária que possui por base tais direitos reais, bem diz Kümpel:

Destarte, indispensável que o direito real (enfiteuse, superfície, direito real de uso e direito real sobre moradia) esteja devidamente individuado no instrumento de alienação, a fim de atender o princípio da especialização da garantia e de prover a lisura e a segurança à qualificação registral. Observe-se que o tempo da alienação fiduciária em garantia não poderá superar a vigência do direito real dado em garantia.<sup>88</sup>

<sup>88</sup> KÜMPEL, Victor Frederico. *Tratado notarial e registral*, Vol. 5. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 1796

Outro aspecto que deve ser considerado pelo registrador de imóveis em sua qualificação registral é a existência das cláusulas mínimas no instrumento da alienação fiduciária em garantia.

Instrumento –  
cláusulas mínimas

A lei disciplina especificamente quais são essas cláusulas mínimas do contrato. Lembrando que os direitos reais têm sua tipicidade regulada em lei, porém, “a tipicidade taxativa não implica a rígida fixação por lei dos elementos de cada figura. Poderá caracterizar-se este fenômeno dizendo que os tipos de direitos reais são tipos abertos”.<sup>89</sup> Na alienação fiduciária essa abertura é bem menor que nos demais direitos reais.

O artigo 24 da lei de regência lista diversas das cláusulas mínimas que o contrato que serve de título para registro da propriedade fiduciária deve conter:

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

- I - o valor do principal da dívida;
- II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
- IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;
- V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização,

<sup>89</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil - Reais*. (4ª ed) Coimbra: Coimbra editora, 1987, p. 308.

por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

Perceba que esse artigo é complementado pela necessidade da disposição do procedimento de execução no título, conforme alínea VII, que remete ao artigo 27.

Além destes requisitos mínimos, deve ser observada ainda a necessidade de definição do prazo de carência, conforme o § 2º do artigo 26:

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

Entendemos que esse artigo deve ser interpretado no sentido de que deve haver *menção* ao prazo de carência (também chamado de prazo de tolerância), podendo esse prazo ser nenhum. Ou seja, pode muito bem ser pactuado pelas partes que após

o vencimento da obrigação não haverá necessidade de ser deferido nenhum prazo para que o credor dê início ao procedimento de execução extrajudicial.

Importante é que tal previsão esteja expressa no contrato, ou que esteja expresso algum prazo.

## 2.2.5 A TRANSMISSÃO DE POSIÇÕES NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

O contrato de alienação fiduciária em garantia pressupõe uma estrutura fixa de credor fiduciário e devedor fiduciante até o pagamento da dívida ou consolidação da propriedade do bem nas mãos do credor fiduciário (no caso de execução extrajudicial). Porém, não necessariamente serão as mesmas pessoas a ocupar esses lugares durante toda a vigência do negócio fiduciário.

Em todas essas transmissões, é importante que o instrumento recebido esteja completo, contendo todas as cláusulas e condições necessárias ao aperfeiçoamento do negócio, tais como: qualificação completa das partes, identificação completa do imóvel objeto da garantia, o total da dívida ou sua estimativa, o local, a data e a forma de pagamento, a taxa de juros ou informações de que as condições do negócio continuam iguais. O reconhecimento de firmas poderá ser exigido ou dispensado, conforme se enquadre em alguma das hipóteses de dispensa ou não.

Credores e devedores – transmissão de posições

### 2.2.5.1 A TRANSMISSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO DEVEDOR FIDUCIANTE

O devedor fiduciante poderá transferir seus direitos de reavaliação do imóvel para terceiros. O título de transmissão possui ingresso no fôlio real. O Oficial de Registro de Imóveis, ao qualificar o título, deverá exigir a intervenção do credor autorizando a transferência, conforme preceitua o artigo 29 da Lei 9.514/1997.

A necessidade dessa autorização é facilmente compreensível. O novo devedor pode não ter um crédito tão sólido quanto o antigo. Assim, o credor deve ter a oportunidade de avaliar se vale a pena financeiramente a mudança de devedor.

Apesar de existirem divergências<sup>90</sup>, o entendimento majoritário é que a transmissão de direitos e obrigações do devedor fiduciante é ato de registro. Tal entendimento ganhou ainda mais força a partir da adição do artigo 1.368-B ao código civil, pela Lei 13.043/2014, que dispõe que a “alienação fiduciária de bem imóvel confere direito real ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor”.

Logo, pela lógica do sistema brasileiro, a transferência de direitos reais se dá por ato de registro.

Sendo uma transmissão de direito real, existem todas as implicações relativamente a uma transferência: A necessidade de recolhimento de imposto de transmissão e sua comprovação, a apresentação de certidão negativa de débitos de tributos federais<sup>91</sup>

Devedor fiduciante – transferência de direitos – anuência do credor

Devedor fiduciante – transferência de direitos – natureza do ato

<sup>90</sup> O Código de Normas Paulista dispõe no item 233 do capítulo XX que o ato seria de averbação.

<sup>91</sup> Ou positiva com efeito de negativa, ou ainda, se o transmitente for pessoa física, declaração que não é nem nunca foi contribuinte obrigatório para a previdência social.

e a apresentação de certidões de distribuição judicial ou sua dispensa, quando exigido por normas locais.<sup>92</sup>

### 2.2.5.2 A CESSÃO FIDUCIÁRIA DO CRÉDITO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária possui uma dinâmica bastante diferente da transmissão da posição de devedor fiduciante. Também é um título que ingressa no fôlio real, mas aqui não há necessidade de anuência do devedor fiduciante para a efetivação da transferência. Outra diferença marcante é que o ato a ser realizado será de averbação.

Conforme reza o artigo 28 da Lei 9.514/1997, a “cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia”.

A partir da averbação da transferência, o novo credor passa não apenas a titular o crédito cedido, como também passa a ser o novo fiduciário na relação jurídica real, tendo todos os ônus e bônus inerentes a essa posição, podendo inclusive executar extrajudicialmente o bem no caso de não-pagamento.

No caso em tela, o entendimento corrente é que não existe necessidade de recolhimento de imposto de transmissão.<sup>93</sup> No entanto, como o tributo é da

Credor fiduciário – transferência de direitos – natureza do ato

Imposto de transmissão – observância da legislação local

<sup>92</sup> No Estado do Rio de Janeiro existe a necessidade de apresentação de certidões de distribuição de feitos judiciais ou declaração de dispensa da sua apresentação sob responsabilidade de quem faz a dispensa

<sup>93</sup> CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio fiduciário*. (5ª ed.) Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 267.

esfera municipal e existem mais de 5.500 municípios no Brasil, o ente tributante pode ter um entendimento diferente sobre a questão. Cabe ao Oficial se acautelar e consultar a legislação tributária local.

A lei 14.382/2022 acrescentou o item 35 ao inciso II do artigo 167 da lei 6.015/73, incluindo no rol das averbações o ato aqui tratado. Tal posição do legislador apenas confirma o que sempre foi realizado nos cartórios de registro de imóveis.

### 2.2.5.3 SUB-ROGAÇÃO / PORTABILIDADE DO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Outra possibilidade de mudança subjetiva na alienação fiduciária é a troca de credor por sub-rogação. Neste caso, a princípio, não há nenhuma incidência tributária. Porém, cabem as mesmas observações feitas no item 2.2.5.2 precedente.

A sub-rogação se encontra disciplinado em dois itens do artigo 167, II, o 30 e o 35 da lei 6.015/73 (LRP).

O item 30 trata dos casos de sub-rogação legal e da sub-rogação convencional, tratadas respectivamente nos artigos 346<sup>94</sup> e 347 do código civil. Nestes casos, o ato de averbação será único:

30. da sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir tal condição na forma do disposto pelo art.

<sup>94</sup> Apesar da sub-rogação legal não ser tratada expressamente no item 30, entendemos que a mesma se encontra aqui abarcada.

31 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, ou do art. 347 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, realizada em ato único, a requerimento do interessado instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, *ressalvado o disposto no item 35. (parte final em itálico acrescida pela lei 14.382/2022)*

Já o item 35 disciplina os casos da chamada sub-rogação por portabilidade do crédito imobiliário. A portabilidade do crédito se encontra detalhadamente disciplinada entre os artigos 33-A e 33-F da lei 9.514/97.

Neste caso o Oficial de registro de imóveis deverá verificar se o contrato foi firmado pela nova instituição financeira, bem como pelo devedor, e deverá ainda constar do contrato ou em termo separado a quitação dada pelo credor fiduciário originário.

Entendemos que o ato de averbação a ser efetuado relativamente a portabilidade do crédito imobiliário deverá conter tanto a informação de quitação do débito precedente, como a própria troca, apontando quem é o novo credor fiduciário. Assim, a melhor técnica é pela lavratura de ato único também na sub-rogação por portabilidade do crédito tratada pelo item 35, apesar deste item específico não trazer essa previsão expressa, diferente do que faz o item 30.

Refinanciamento com troca de credor – portabilidade

Portabilidade – incidência tributária

Portabilidade – necessidade de quitação

### 2.2.5.4 SUBSTITUIÇÃO DO POLO PASSIVO EM CASO DE MORTE DO DEVEDOR FIDUCIANTE

A substituição do polo passivo no caso de morte do devedor fiduciante gera diversas dúvidas, uma vez que a lei de regência, Lei 9.514/1997, **não previu expressamente o que ocorrerá nesses casos.**

Isso porque a lei disciplina que, para os casos de financiamentos imobiliários envolvendo o SFI, haverá a obrigatoriedade de contratação de seguro para o caso de morte do devedor fiduciante. No SFI, havendo o falecimento deste, o seguro irá pagar o valor remanescente do financiamento, de maneira que a questão não irá se colocar. Vejamos:

*Art. 5º. As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:*

(...)

*IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.<sup>95</sup>*

No entanto, a alienação fiduciária em garantia pode ser utilizada não apenas para financiamentos que envolvem o SFI, mas também para todo tipo de operação de crédito em que esteja envolvido algum imóvel dado em garantia por meio de alienação fiduciária.

Obviamente, mesmo fora do SFI, as partes podem

Devedor fiduciante – falecimento

Devedor fiduciante – falecimento – contratação de seguro

Devedor fiduciante – falecimento – *saisine*

Partilha *causa mortis* – anuência do credor – dispensa

Partilha *causa mortis* – natureza do ato

pactuar seguro para o caso de falecimento. Porém, isso ficará dentro da esfera da liberdade contratual privada. Assim, se o seguro não for pactuado, o crédito não será quitado com o falecimento, de maneira que existirá a necessidade de partilha.

Não havendo seguro e ocorrendo o falecimento do devedor fiduciante, entendemos que deverá ser aplicada a lei geral privada, ou seja, o Código Civil. Ocorrendo a morte do devedor fiduciante, por conta da *saisine*, seus direitos passam a ser de seus herdeiros.<sup>96</sup>

O mesmo ocorre com o direito que ele possui de reavaliação do bem imóvel dado em garantia fiduciária, que, conforme o artigo 1.368-B do código civil, é direito real.

Desta maneira, entendemos que a partilha do direito real de reavaliação será efetuada pelos herdeiros sem a necessidade de anuência do credor fiduciário<sup>97</sup>, aplicando-se o artigo 29 da Lei 9.514/1997 apenas para transmissões *inter vivos*.

Por fim, o ato a ser efetuado será de registro da partilha na matrícula do imóvel.

### 2.2.5.5 PARTILHA FACE AO DIVÓRCIO

Outra questão que sempre gera dúvida no campo da substituição subjetiva de partes na alienação fiduciária é a partilha do direito do devedor fiducian-

Divórcio – partilha – substituição do devedor

<sup>96</sup> Código Civil: “Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.”

<sup>97</sup> Exatamente neste sentido, *vide* resposta no *site* do Grupo Gilberto Valente, no *site*: <https://www.gov.com.br/arquivos/4286>

<sup>95</sup> BRASIL. *Lei do sistema financeiro imobiliário*. Lei 9.514/97 de 20 de novembro de 1997, art. 5º.

te face ao divórcio.

Aqui, diferente do que ocorre na partilha face à sucessão (*vide* tópico anterior), existirá a necessidade de anuência da instituição financeira para a efetivação da transmissão dos direitos de devedor fiduciante. Isso porque trata-se de ato *inter vivos*, incidindo diretamente o disposto no artigo 29 da Lei 9.514/1997.

Assim, após a homologação do acordo judicial ou após a lavratura de escritura pública de partilha extrajudicial, deverá a parte interessada procurar a instituição financeira credora para obter a sua anuência.<sup>98</sup>

Como se trata de uma partilha de bens, não há que se falar em imposto de transmissão, exceto se houve excesso em favor de alguma das partes. Deve-se observar ainda que o ato a ser efetuado na matrícula do imóvel é de registro.

Divórcio – partilha – substituição do devedor – anuência do credor

Partilha *inter vivos* – incidência tributária

## 2.2.6 CONSTITUIÇÃO SUCESSIVA DE GARANTIAS REAIS DIVERSAS: HIPOTECA/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OU ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA/HIPOTECA

Muitas vezes, o proprietário de um imóvel deseja aproveitar todo o potencial que o mesmo possui como garantia. O crédito garantido por imóvel é dos mais baratos no mercado, de maneira que surge a ideia de utilizá-lo como forma de garantir mais de um financiamento.

Neste contexto, temos a utilização de institutos

Garantias sucessivas

<sup>98</sup> *Vide*, por exemplo, decisão do TJSP no processo n° 0011989-18.2014.8.26.0291

jurídicos de garantia diversos sobre o imóvel, bem como surgem dúvidas quanto a sua possibilidade de registro.

### 2.2.6.1 CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE IMÓVEL HIPOTECADO

Primeiramente, cabe analisar se um imóvel hipotecado pode ser dado em garantia fiduciária. A solução dada em todos os livros e manuais é que o imóvel hipotecado pode ser dado em garantia fiduciária.

Esta resposta, apesar de correta, está incompleta e demanda atenção por parte do Oficial de Registro de imóveis.

No caso de hipoteca regida pelo código civil, a possibilidade de constituir alienação fiduciária sobre o imóvel assim gravado é incontroversa. O imóvel hipotecado permanece no patrimônio do devedor, e o artigo 1.475 do código civil dispõe que é nula a cláusula que proíba o credor de alienar o imóvel hipotecado.<sup>99</sup>

No entanto, a hipoteca regida pelo código civil, apesar de ser a normativa geral para as hipotecas, é pouco utilizada na prática. *A maior parte das hipotecas constituídas são regidas por lei especial* e, apenas subsidiariamente, pela regência do código civil.

A doutrina normalmente não trata dessa particularidade. Isso porque a maior parte dos doutrinadores são civilistas, não tendo traquejo no dia a dia do

Alienação fiduciária em imóvel hipotecado

<sup>99</sup> 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.

extrajudicial.

Assim, cabe ao Oficial de Registro de imóveis fazer a seguinte diferenciação, quando receber para qualificação um contrato de alienação fiduciária em garantia referente a um imóvel hipotecado: A hipoteca é a do código civil ou é regida por lei especial? Se for a do código civil, como visto, a alienação fiduciária em garantia poderá ser registrada.

Se for regida por lei especial, caberá ao oficial verificar qual é a lei de regência. Possibilidade bastante comum é se tratar de uma hipoteca contratada no âmbito do SFH.

Neste caso, o Oficial deverá observar o parágrafo único do artigo 1º da Lei 8.004/1990, que exige a interveniência da instituição financeira credora hipotecária para qualquer tipo de oneração. Sem a anuência, haverá nulidade<sup>100</sup> do pacto, não podendo o contrato ser registrado. A jurisprudência corrobora com a necessidade de anuência do credor hipotecário para qualquer tipo de transferência regida pelo SFH.<sup>101</sup>

As hipotecas regidas pela legislação relativa às cédulas de crédito também possuem tratamento diferenciado. Deverá o Oficial verificar a legislação relativa a cada uma das cédulas de crédito.<sup>102</sup>

<sup>100</sup> Caso do que a doutrina chama de “nulidade virtual”, que é aquela regida pelo artigo 166, Inciso VII do código Civil: “Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando (...)VII – a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção”.

<sup>101</sup> TRF 1ª região. Apelação Civil: AC 59874 DF 2000.01.00.059874-0

<sup>102</sup> Recomendamos leitura do Cadernos do Irib – “Cédulas de Crédito no Registro de Imóveis” de Thiago Machado Burtet. Recomendamos ainda, do Dr. Marcelo Brandão, o curso em ví-

Hipoteca - espécie

Hipoteca – SFH

Hipoteca – SFH –  
interveniência da  
instituição  
financeira credora

Hipoteca cedular –  
legislação aplicável

A cédula de crédito rural, por exemplo, demanda anuência do credor antes de qualquer transferência relativa ao imóvel hipotecado.<sup>103</sup>

## 2.2.6.2 CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA SOBRE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

O imóvel alienado fiduciariamente sai da esfera jurídica de disponibilidade do devedor. O imóvel passa a pertencer ao credor fiduciário em condição resolutiva.

Desta maneira, o imóvel não poderá ser dado em hipoteca pelo devedor fiduciante. Afinal, o proprietário (ainda que resolúvel) é o credor fiduciário. Este último poderia, inclusive, dar o imóvel em hipoteca, mas trata-se de hipótese mais acadêmica que prática.<sup>104</sup>

Apesar da não-possibilidade do devedor fiduciante dar em hipoteca o *próprio imóvel objeto da*

deo sobre cédulas de crédito rural disponível gratuitamente no canal de YouTube da Escola dos Notários e Registradores do Rio de Janeiro (Enoreg/RJ), no link: <https://www.youtube.com/watch?v=87Qh2VJ30Bo&list=PLTeYFgWd4IDRnu09jwMbHy-9dFRQbYkGtN>

<sup>103</sup> O Decreto-lei 167/67 fala em “venda”, mas deve ser entendido como qualquer ato de transferência, inclusive a entrega do imóvel em alienação fiduciária. Verbis: Art 59. A venda dos bens apenados ou hipotecados pela cédula de crédito rural depende de prévia anuência do credor, por escrito.

<sup>104</sup> O credor fiduciário possui propriedade resolúvel. Sobre essa propriedade poderão ser constituídos direitos reais, inclusive de hipoteca. No entanto, como se trata de propriedade resolúvel, tão logo seja implementada a cláusula resolutiva, esses direitos reais constituídos irão ficar sem efeito. Dessa forma, dificilmente alguém irá aceitar uma propriedade resolúvel como garantia.

Hipoteca em  
imóvel  
alienado  
fiduciariamente

Hipoteca de direito  
real de aquisição

*alienação fiduciária, é defensável a posição de que ele poderia dar em hipoteca o seu direito real de aquisição que possui sobre o bem.* Como dito anteriormente, a Lei 13.043/2014 introduziu o artigo 1.368-B no código civil, que definiu o direito de aquisição (ou melhor, de reaquisição) do devedor fiduciante sobre o bem como um direito real.<sup>105</sup>

Tal posição se baseia na doutrina que defende a possibilidade de registro da hipoteca do direito real de aquisição do promitente-comprador. Vejamos comentário de Francisco Eduardo Loureiro sobre o tema:

Embora negue a doutrina tradicional, não se vê razão para que o direito real de promitente comprador, decorrente do contrato de compromisso de compra e venda sem cláusula de arrependimento e levado ao registro imobiliário, não possa ser dado em garantia hipotecária.<sup>106</sup>

No entanto, o direito real de aquisição não se encontra no rol do artigo 1.473 do código civil, que define o que pode ser objeto de hipoteca. Dessa forma, nosso entendimento é pela cautela, não recomendando registro neste caso. De qualquer forma, admitido o registro, deverá ser exigida anuência do credor, como cautela.

<sup>105</sup> Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014)

<sup>106</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Comentários ao artigo 1.473 do código civil*. In: PELUSO, Cezar (org.) *Código Civil comentado*. (14ª ed). Barueri: Manoele, 2020, p. 1553.

## 2.2.7 CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O registrador de imóveis deve estar preparado para qualificar o contrato de alienação fiduciária em garantia envolvendo imóvel que possua tais cláusulas inscritas em sua matrícula. Hoje, é cada vez mais utilizado o planejamento sucessório, de maneira que a tendência é que tais cláusulas se tornem cada vez mais comuns.

Como visto na parte geral do presente trabalho, o devedor fiduciante transmite o imóvel para fins de garantia ao credor fiduciário. Essa informação deverá ser sempre lembrada quando o registrador qualifica os efeitos de cada uma das cláusulas na registrabilidade do contrato de alienação fiduciária.

Desta forma, como o devedor aliena o bem ao credor fiduciário, não é possível o registro da alienação fiduciária de bem gravado com cláusula de inalienabilidade, por razões óbvias.

Com relação à cláusula de incomunicabilidade, a mesma somente tem efeitos em relação ao cônjuge. Desta forma, o devedor se encontra livre para entregar em alienação fiduciária o bem a qualquer pessoa, exceto, ao nosso ver, ao seu próprio cônjuge, por deturpar o objetivo da cláusula.

Finalmente, com relação à cláusula de impenhorabilidade, entendemos que a mesma impede o registro da alienação fiduciária em garantia. Concorramos totalmente com os dizeres do grande mestre Ademar Fioranelli:

Ainda que o proprietário detenha o po-

Alienação fiduciária – imóvel gravado com cláusulas restritivas

Inalienabilidade

Incomunicabilidade

Impenhorabilidade

der de disposição, pela imposição isolada da mesma cláusula, não poderá oferecer o bem assim gravado em garantia “hipotecária” ou de “alienação fiduciária”, direitos reais de garantia que têm como escopo a satisfação dos créditos concedidos.<sup>107</sup>

### 2.2.8 A CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE IMÓVEL RURAL TENDO ESTRANGEIRO COMO CREDOR FIDUCIÁRIO.

Quando o proprietário rural precisa alavancar recursos, pouco importa para este a origem do capital, se de instituição financeira nacional ou estrangeiro; ele precisa de capital para fazer girar o seu negócio.

Ocorre que na alienação fiduciária em garantia, como visto na parte geral do presente trabalho, o imóvel objeto do negócio jurídico passa a ser propriedade (ainda que resolúvel) do credor fiduciário.

Por conta disso, imóvel rural encontrava sérias barreiras para ser dado em garantia fiduciária para credor estrangeiro, tendo em vistas as restrições até então existentes de aquisição de imóveis rurais por estrangeiros.

A partir da necessidade de incremento de investimentos nesse setor houve uma pressão dos atores interessados de modo a ocorrer uma compatibilização de interesses com a proteção estratégica de segurança nacional. Assim, foi promulgada a Lei nº 13.986/2020, conhecida por “Lei do Agro”, sen-

Alienação fiduciária para credor estrangeiro – possibilidade – Lei do Agro

<sup>107</sup> FIORENELLI, Ademar. *Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade*. São Paulo: 2009, p. 25.

do esta conversão em lei da Medida Provisória nº 897/2019. Essa lei inovou, entre outros pontos, na questão da possibilidade de o credor fiduciário ser estrangeiro.

Com a promulgação desta lei ocorreu a ampliação do rol das excepcionalidades estipuladas no artigo 1º, parágrafo segundo, da Lei nº 5.709/1971, de forma que passa a ser permitida:

- (i) a constituição de alienação fiduciária de imóvel rural em favor de estrangeiro ou de entidade nacional de capital estrangeiro e;
- (ii) a entrega de imóvel rural para liquidação de obrigação, seja por dação em pagamento, adjudicação ou de “qualquer outra forma”;

Há doutrina que ponha em dúvida a constitucionalidade da alteração,<sup>108</sup> por suposto choque do novo texto com o artigo 190 da Constituição Federal.<sup>109</sup> **Não concordamos com tal posição. A alteração é constitucional.**

Ernst-Wolfgang Böckenförde, ex-ministro do Tribunal constitucional alemão, ensina que a Constituição é uma norma que serve de moldura para a legislação infraconstitucional.<sup>110</sup> Assim poderia

<sup>108</sup> POLETTI, Claudinei Antonio. *A nova lei do agro*. Campo Grande: Contemplar, 2021, pp. 215 e 216.

<sup>109</sup> Constituição Federal, Art. 190. A lei regulará e limitará a aquisição ou o arrendamento de propriedade rural por pessoa física ou jurídica estrangeira e estabelecerá os casos que dependerão de autorização do Congresso Nacional.

<sup>110</sup> BÖCKENFÖRDE, Ernst-Wolfgang. *Stato, Costituzione, democrazia*. Milano: Giuffrè Editore, 2006, p. 261.

o legislador, desde que não ultrapasse a moldura constitucional, “pintar” a legislação ordinária da forma que quisesse. E foi exatamente o que fez o legislador nesse caso.

A Constituição Federal não obriga restrição a toda e qualquer aquisição de imóvel rural por estrangeiro, ao contrário, deixa isso para ser regulado pelo legislador ordinário. Dado o fato concreto, o legislador resolveu (ao nosso ver, corretamente) excluir a alienação fiduciária das restrições.

### 2.2.8.1 A FAIXA DE FRONTEIRA

A Constituição de alienação fiduciária sobre imóvel rural na situação específica da faixa de fronteira também foi tratada pela nova lei do agro. Houve considerável mudança em relação a sistemática anterior, com o acréscimo feito ao § 4º do artigo 2º da Lei nº 6.634/1979, atribuindo aos imóveis localizados em faixa de fronteira a possibilidade de serem conferidos:

- (i) em garantia fiduciária ou hipotecária ao credor estrangeiro ou nacional controlado por estrangeiro; e
- (ii) em liquidação de transação junto a tais credores, seja por adjudicação, dação em pagamento ou de “qualquer outra forma”.

Alienação fiduciária – credor estrangeiro – imóvel em faixa de fronteira

### 2.2.9 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM 2º GRAU, CAUÇÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS E A MEDIDA PROVISÓRIA 992/2020

O devedor por vezes necessita de obter créditos, e o imóvel dado em alienação fiduciária poderia tranquilamente garantir o valor adicional necessário. Por conta disso, surge a ideia de se hipotecar o imóvel alienado fiduciariamente<sup>111</sup> ou mesmo de, em analogia com a hipoteca (onde cabem vários graus), alienar fiduciariamente o imóvel novamente, em 2º grau.

No entanto, entendemos que a alienação fiduciária em 2º grau não é possível no *atual ordenamento jurídico*.<sup>112</sup> Sobre o assunto, expõe Chalhub e Dantzer com clareza solar:

Alienação fiduciária em 2º grau – impossibilidade

Após a constituição da propriedade fiduciária, a posição jurídica do fiduciante é a de titular de um direito de reacquirição, sob condição suspensiva, e o de fruição da posse direta e dos frutos do imóvel, estando despido de qualquer poder de disposição ou oneração sobre a propriedade fiduciária, pois ela, ainda que temporariamente, não mais lhe pertence (arts. 22 e 23, da Lei nº 9.514/1997).

Pois bem. Não sendo mais titular da propriedade, o fiduciante não tem mais a faculdade de dispor do bem ou onerá-lo,

<sup>111</sup> Hipótese tratada anteriormente no presente trabalho.

<sup>112</sup> Vide, no entanto, nessa mesma sessão, as considerações sobre os efeitos temporários da MP 992/2020.

mas, não obstante a clareza dessa concepção, vez por outra surge alguma dúvida no mercado, sob o aspecto registrário, sobre a possibilidade de o fiduciante, embora despojado da propriedade, aliená-la fiduciariamente em 2º, 3º e mais graus, por analogia ao art. 1.476, do Código Civil 2, que regula a hipoteca.

A resposta a essa questão não comporta divagações e/ou conjecturas, pois, ao dispor que o registro do contrato de alienação fiduciária opera a transferência da propriedade do imóvel para o fiduciário, a lei não dá margem a outra interpretação a não ser a de que a partir desse ato de registro o fiduciante estará despojado da propriedade, e, portanto, impossibilitado juridicamente de transferir novamente o imóvel para quem quer que seja ou novamente onerá-lo, em qualquer grau, pois, repita-se, não é mais titular do imóvel.

Não há como aplicar à propriedade fiduciária a regra da hipoteca, pois, enquanto no primeiro caso o devedor ou o terceiro dador da garantia não é mais proprietário, e, portanto, não poderá dela dispor ou onerá-la, na hipoteca o bem permanece no seu patrimônio e, portanto, pode dele dispor ou onerá-lo novamente, em diferentes graus.<sup>113</sup>

<sup>113</sup> CHALHUB, Melhim Namem, DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. *Alienação Fiduciária de bens imóveis em segundo grau?* Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2009/08/24/>

Como solução a essa impossibilidade de alienação fiduciária em 2º grau, a doutrina frequentemente oferece duas possibilidades para que o devedor possa dar o seu direito remanescente ao imóvel em garantia: A caução de direitos aquisitivos e a propriedade superveniente. Passamos a analisar cada uma delas.

Caução de direitos aquisitivos. Propriedade superveniente

### 2.2.9.1 A CAUÇÃO DE DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE

A caução de direitos aquisitivos é prevista expressamente na lei de regência.

Caução de direitos aquisitivos.

Vejamos o texto da lei:

Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

(...)

III - **caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; (grifos nossos)**

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo **constituem direito real** sobre os respectivos objetos. **(grifos nossos)**

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos **arts. 789 a 795 do**

**Código Civil. (refere-se ao código civil de 1916) (grifos nossos)**<sup>114</sup>

Logo, vê-se que o devedor fiduciante pode caucionar seu direito real a aquisição (ou melhor, a re aquisição) do bem. A lei até mesmo diz que essa garantia constitui direito real (§ 1º).

O grande problema é a falta de especificação de qual direito real seria esse constituído. Poderia ser constituída hipoteca (uma espécie de caução)? Ou seria essa caução um direito real autônomo? Se for direito real autônomo, como seria sua execução, já que a lei não especifica?

Apesar da palavra “caução” para o código civil ser o gênero do qual a hipoteca, penhor e anticrese são as espécies, a simples menção à palavra caução na lei não leva necessariamente à conclusão de que se trata desse conceito jurídico. Afinal, na lei de locações é dito que a entre as modalidades de garantia se encontra a “caução”<sup>115</sup> e nunca houve consenso sobre a natureza jurídica desta caução, existindo autorizados entendimentos em diversos sentidos.<sup>116</sup>

Por conta de todas essas dúvidas, a caução do artigo 17, III da lei de regência não entrega a segurança jurídica necessária ao credor, por isso sua pouca utilização prática e também por isso vários autores

<sup>114</sup> BRASIL. *Lei do sistema financeiro imobiliário*. Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, art. 17

<sup>115</sup> BRASIL. *Lei de locações de imóveis urbanos*. Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991, art. 37, I.

<sup>116</sup> LAMANA PAIVA, João Pedro. A caução locatícia no registro imobiliário. Disponível em: <https://www.ibr.org.br/obras/a-caucao-locaticia-no-registro-imobiliario> Acesso em 07/12/2021.

Caução de direitos aquisitivos – especificação de direitos

tentaram viabilizar por construção doutrinária a alienação fiduciária em 2º grau. A lei 14.382/2022 em nada alterou esse quadro de incerteza em relação a esse instituto.

De qualquer forma, o registrador de imóveis deve se manter alheio a tais discussões doutrinárias. Caso receba um título contendo caução de direitos aquisitivos do devedor fiduciante, ele deverá proceder a inscrição na matrícula do imóvel. Apesar de a lei dizer que tal garantia constitui direito real, o ato é de averbação, por conta de previsão no artigo 167, II, 8 da Lei 6.015/1973.<sup>117</sup>

Lembrando que, por conta do artigo 29 da Lei 9.514/1997, o devedor fiduciante para poder caucionar seus direitos aquisitivos deverá obter a anuência do credor fiduciário.

Caução de direitos aquisitivos – natureza do ato

Caução de direitos aquisitivos – anuência do credor

### 2.2.9.2 – A (IM)POSSIBILIDADE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DA PROPRIEDADE SUPERVENIENTE

Com relação a alienação fiduciária de propriedade superveniente, mais uma vez recorreremos à lição de Chalhub e Dantzger:

Propriedade superveniente – conceito

Em segundo lugar, pode eventualmente ser admitida a alienação fiduciária de propriedade superveniente, como prevê o § 3º do art. 1.361, pelo qual “a propriedade superveniente, adquirida pelo devedor, torna eficaz, desde

<sup>117</sup> Lei 6015/73, art. 167, II, 8) da caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis (redação conforme lei 14.382/2022)

o arquivamento, a transferência da propriedade fiduciária, bem como o § 1º, do art. 1.420, do Código Civil, que “torna eficaz, desde o registro, as garantias reais estabelecidas por quem não era dono”. Fica claro, entretanto, que a eficácia da nova garantia fiduciária é subordinada ao advento de uma condição suspensiva, qual seja, o integral cumprimento, pelo fiduciante, da obrigação assumida por ocasião da primeira dívida. Não se trata, nessa hipótese, de alienação em 2º grau, **mas sim de uma nova alienação, que uma vez registrada no Registro de Imóveis, só passará a ter eficácia se, e quando, a propriedade fiduciária garantidora da primeira dívida do fiduciante for cancelada em razão do seu integral pagamento.**

Isso porque, uma vez quitada a dívida anteriormente garantida pela propriedade fiduciária do imóvel, tal propriedade resolver-se-á perante o primeiro credor fiduciário e retornará automaticamente ao domínio pleno do fiduciante, que já a terá alienado fiduciariamente ao titular do crédito garantido pela alienação fiduciária dessa propriedade superveniente.

Assim, concretizar-se-á o fato abstratamente previsto no §1º, do art. 1.420 e § 3º, do art. 1.361, ambos do Código Civil, pois o fiduciante receberá, em verdadeira ficção jurídica, **uma propriedade superveniente que terá o condão de tornar eficaz, desde o seu registro (que**

**na verdade ocorrerá automaticamente na matrícula mediante a averbação do cancelamento da propriedade fiduciária** referente à primeira dívida), a garantia real constituída anteriormente, quando ele ainda não era titular da propriedade plena do imóvel, já que na ocasião da constituição dessa nova garantia ele não dispunha da propriedade do bem que se obrigara a transmitir em fidúcia, pois tal propriedade encontrava-se no patrimônio do credor anterior e só terá retornado ao patrimônio do fiduciante quando do pagamento da dívida (condição resolutive da propriedade fiduciária).

E, concomitantemente a esse fato, **pelo advento da condição suspensiva instituída quando da segunda alienação fiduciária, a propriedade fiduciária por ela constituída passará automaticamente a garantir a segunda dívida**, permitindo que o segundo credor, agora único credor, ostente-a em seu nome a título de fiduciário.<sup>118</sup> (*grifos nossos*)

A lição de ambos doutrinadores delimita bem o instituto da alienação fiduciária de propriedade superveniente. Como se vê, trata-se de uma nova alienação fiduciária que irá ser constituída sobre o bem, quando do cancelamento da anterior.

Entendemos *perfeitamente possível (no plano obri-*

<sup>118</sup> CHALHUB, Melhim Namem, DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. *Alienação Fiduciária de bens imóveis em segundo grau?* Disponível em: [https://www.anoreg.org.br/site/2009/08/24/imported\\_13551/](https://www.anoreg.org.br/site/2009/08/24/imported_13551/) Acesso em: 07/12/2020

gacional) que as partes entabulem negócio jurídico fiduciário relativamente a propriedade superveniente. No entanto, defendem os autores do trecho acima a possibilidade de registro desse negócio jurídico, que ficará subordinado a uma causa suspensiva.

A defesa da possibilidade de registro no ofício imobiliário de negócio jurídico sob condição suspensiva é capitaneada no Brasil por ninguém menos que Serpa Lopes.<sup>119</sup> A inspiração do renomado tratadista é o parágrafo 883 do Código Civil Alemão (BGB), que disciplina naquele ordenamento um pré-registro de negócio sobre causa suspensiva (*Vormerkung*).

Apesar da autoridade das fontes citadas e do direito alienígena, o entendimento sempre corrente é da impossibilidade de registro no Brasil de negócios jurídicos sob condição suspensiva, até por ausência de normativa que se assemelhe à germânica.<sup>120</sup>

Desta forma, apesar da validade no campo obrigacional da alienação fiduciária da propriedade superveniente, seu registro dependerá do prévio cancelamento do negócio fiduciário anterior. Assim, entendemos que não poderá o Oficial de registro de

Propriedade superveniente – registro – prévio cancelamento da alienação fiduciária anterior

<sup>119</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos Registros Públicos - Vol. IV.* (3ª ed). Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1957, p. 374.

<sup>120</sup> Para mais informações sobre o sistema germânico, inclusive sobre o “pré-registro” de negócios contendo causas suspensivas, bem como tradução dos principais dispositivos do sistema alemão de transmissão imobiliária, recomendamos leitura: SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. PENCHEL, Sílvia Renata de Oliveira. *Abstração e absolutismo no sistema alemão de transmissão imobiliária.* *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 89, ano 43, p. 125-148. São Paulo: Ed RT, Jul-Dez 2020. ISSN: 1413-4543

imóveis recepcionar para registro o título, devendo em sua nota de exigência consignar que o registro depende do prévio cancelamento da alienação fiduciária anterior.

De qualquer forma, deve o leitor ficar atento ao projeto de Lei 4.188/2021, que propõe a regulamentação da alienação fiduciária da propriedade superveniente.

### 2.2.9.3 – A MEDIDA PROVISÓRIA 992/2020

A medida provisória 992 de 2020 (artigos 14 e 15) atendeu a um anseio do mercado e trouxe em seu bojo a regulamentação da alienação fiduciária em 2º grau, chamada no texto legal de “alienação fiduciária compartilhada”.

Essa inovação foi extremamente positiva. Infelizmente, o Congresso Nacional deixou de votar a MP no prazo regulamentar, de forma que a mesma perdeu seu efeito.

Não iremos discorrer sobre o conteúdo material desta por conta de sua perda de efeitos. Recomendamos ao leitor o texto normativo, caso se depre com a situação na prática.

No entanto, cabe fazer rápidas elucubrações a respeito do efeito intertemporal da mesma. Primeiramente, cabe ressaltar que os efeitos de Medidas Provisórias que perderam sua eficácia deveriam ser regulamentados via decreto legislativo, conforme preceitua o § 3º do artigo 62 da Constituição Federal.

Como não ocorreu a edição de tal decreto legislativo, temos que nos socorrer ao § 11 do mesmo artigo da carta magna:

Alienação fiduciária em 2º grau – MP n. 992/2020

§ 11. Não editado o decreto legislativo a que se refere o § 3º até sessenta dias após a rejeição ou perda de eficácia de medida provisória, as relações jurídicas constituídas e decorrentes de atos praticados durante sua vigência conservar-se-ão por ela regidas.

Desta forma, as alienações fiduciárias em 2º grau (“alienação fiduciária compartilhada”) que tenham sido registradas durante o período de vigência da MP são ato jurídico perfeito, e continuam regidas pelo texto da medida provisória.

Em uma leitura sistemática do ordenamento, também os títulos prenotados durante o prazo da vigência da MP e que tenham sido registrados posteriormente também serão considerados ato jurídico perfeito.<sup>121</sup>

## 2.2.10 ADITAMENTOS CONTRATUAIS E A NOVAÇÃO

A propriedade fiduciária perdura necessariamente por determinado tempo. As relações humanas são dinâmicas por sua própria natureza, de maneira que poderá interessar ao devedor fiduciante e ao credor fiduciário repactuarem termos do negócio jurídico que deu origem à relação fiduciária.

Para o registrador imobiliário, a dificuldade está em identificar se o (re)pactuado entre as partes

Aditamento X  
Novação –  
natureza do ato

<sup>121</sup> BRASIL *Código Civil*. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

configura aditamento simples ou novação. O aditamento simples é ato de averbação na matrícula, enquanto a novação demanda cancelamento do registro anterior e novo registro.

Não há regramento seguro na legislação federal a respeito do assunto, de forma que o Oficial de registro deverá seguir sua prudência jurídica e as normas locais para definir se aditamento se configura de uma forma ou de outra.

De qualquer forma, Kümpel joga luz sobre o assunto:

A regra é a novação, caracterizada pela mudança da estrutura contratual, com modificação substancial, que pode ser objetiva (substituição do objeto, antes do pagamento) ou subjetiva (substituição do sujeito da obrigação). Já a sub-rogação é exceção, correspondente a uma modificação acessória, isto é, não substancial, caracterizada por aditivos contratuais.

Alguns julgados demonstram entendimento no sentido da inexistência de novação quando a alteração contratual visa apenas adicionar novas garantias, ou conceder moratória ao devedor, ou ainda abatimento do preço, bem como maiores facilidades de pagamento ou reforma do título. Logo, a mera redução do montante da dívida ou simples tolerância do credor que admite pagamento ou concede alteração de taxa de juros não configuram novação.<sup>122</sup>

<sup>122</sup> KÜMPEL, Victor Frederico. *Tratado notarial e registral*, Vol.

Faz-se um alerta aos Oficiais de registro de imóveis: A imensa maioria das alterações **subjativas** envolvendo alienação fiduciária em garantia de bens imóveis será tratada conforme regulamentação própria (visto anteriormente nesse trabalho) e não pelo prisma da novação.

### 2.2.11 – PENHORA DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE

Tanto a propriedade (resolúvel) do credor fiduciário, quando os direitos aquisitivos do devedor fiduciante podem ser alvo de penhora. Porém, ambos casos merecem considerações especiais.

O primeiro, o da penhora da propriedade do credor fiduciário, é hipótese bastante rara, uma vez que normalmente o credor é instituição financeira com boa solvência. Além disso, existe uma afetação patrimonial, gerada pelo registro do negócio fiduciário típico.<sup>123</sup>

Porém, se o juiz desconsiderar expressamente a existência de uma afetação patrimonial que protege a relação jurídica-fiduciária tipificada seria possível essa penhora. Com a penhora da propriedade fiduciária, a mesma pode até mesmo ser vendida em leilão judicial (antiga hasta pública). O arrematante tornar-se-ia o novo proprietário fiduciário do bem, com todos os direitos e deveres inerentes.

Muito mais comum é a penhora dos direitos

5. São Paulo: YK Editora, 2020, pp. 1810-1811.

123 *Vide* a primeira parte do presente trabalho.

aquisitivos do devedor fiduciante. Havia certa celeuma a respeito dessa possibilidade. Com o advento do novo código de processo civil, a possibilidade desta penhora agora é expressa.<sup>124</sup>

Desta forma, quando o Oficial de Registro de imóveis recebe o título de penhora ordenando que a inscreva em relação ao **direito aquisitivo** do devedor fiduciante, não há qualquer dúvida que este deverá assim proceder, caso o restante da qualificação seja positiva.

O mais comum, no entanto, é que o Oficial se depare com uma ordem judicial **ordenando inscrição da penhora face ao devedor fiduciante, e indicando o imóvel, como se fosse propriedade plena do devedor.**

Nesses casos, exceto se houver orientação local diversa, caso não haja mais qualquer empecilho à inscrição da penhora, recomendamos que se efetue a mesma em relação aos direitos aquisitivos do devedor fiduciante e em seguida que seja enviado ofício ao juízo explicando como foi procedida a inscrição da penhora desses direitos.<sup>125</sup>

Penhora de direitos aquisitivos

124 BRASIL. *Código de processo civil*. Lei 13.105 de 16 de março de 2015, art. 835 Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: (...) XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

125 Nesta sessão do trabalho, a todo momento nos referimos a “inscrição” da penhora e não a registro ou averbação por existir celeuma quanto ao ato a ser efetuado. No Estado do Rio de Janeiro, o ato é de registro. No Estado de São Paulo, de averbação.

## 2.2.12 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO

A norma geral da alienação fiduciária em garantia é pela necessidade de delimitação do valor principal da dívida.<sup>126</sup> Inclusive, este é um dos requisitos essenciais do contrato, que deverá ser verificado pelo Oficial de registro de imóveis.

No entanto, a desconhecida lei 13.476 de 2017 em seu artigo 7º, I, *in fine*, excepciona a norma geral e permite o registro de abertura de crédito tendo por garantia a alienação fiduciária em garantia.

Os requisitos da operação se encontram no artigo 4º da citada lei:

Art. 4º A abertura de limite de crédito, no âmbito desta Lei, será celebrada por instrumento público ou particular, com pessoa física ou pessoa jurídica, e tratará das condições para celebração das operações financeiras derivadas, pelas quais o credor fará os desembolsos do crédito ao tomador, observados o valor máximo previsto no contrato principal e seu prazo de vigência.

Parágrafo único. O instrumento de abertura de limite de crédito referido neste artigo deverá conter os seguintes requisitos essenciais:

- I - o valor total do limite de crédito aberto;
- II - o prazo de vigência;

<sup>126</sup> BRASIL. *Lei do sistema financeiro imobiliário*. Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: I - o valor do principal da dívida; (...)

Abertura de crédito

Abertura de crédito  
– requisitos

- III - a forma de celebração das operações financeiras derivadas;
- IV - as taxas mínima e máxima de juros que incidirão nas operações financeiras derivadas, cobradas de forma capitalizada ou não, e os demais encargos passíveis de cobrança por ocasião da realização das referidas operações financeiras derivadas;
- V- a descrição das garantias, reais e pessoais, com a previsão expressa de que as garantias constituídas abrangerão todas as operações financeiras derivadas nos termos da abertura de limite de crédito, inclusive as dívidas futuras;
- VI - a previsão de que o inadimplemento de qualquer uma das operações faculta ao credor, independentemente de aviso ou interpelação judicial, considerar vencida antecipadamente as demais operações derivadas, tornando-se exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais.

Finalmente, cabe notar que nos contratos disciplinados por essa lei, caso haja execução extrajudicial do imóvel e o saldo não for suficiente para cobrir o montante da abertura de crédito, não haverá exoneração do devedor do remanescente.<sup>127</sup>

<sup>127</sup> BRASIL. Lei 13.476, de 28 de agosto de 2017, art. 9º.

### 2.2.13 CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA POR QUITAÇÃO

A propriedade fiduciária se finda de duas maneiras típicas: pelo cancelamento face à quitação e pela consolidação da propriedade fiduciária nas mãos do credor, em execução extrajudicial.

O cancelamento face à quitação é de qualificação bastante simples. Formalmente, basta que o interessado apresente quitação outorgada pelo credor fiduciário e, caso este seja pessoa jurídica, prova de poderes de representação de quem assina o documento. A quitação se vier em formato físico deverá trazer firma reconhecida do credor ou de seu representante, e se vier em formato nato-digital, verá trazer a assinatura eletrônica do mesmo, em formato válido.

Com o cancelamento, há o retorno da propriedade de forma plena para o devedor. Se o credor fiduciário constituiu qualquer direito real durante o período em que possuía a propriedade (resolúvel) do bem, estes ficam sem qualquer efeito.<sup>128</sup> Para fins registrais, caso não se peça o cancelamento expresso destes ônus, há o chamado cancelamento indireto dos mesmos.

Raramente, porém, o credor inscreve qualquer ônus sobre sua propriedade fiduciária.

Propriedade fiduciária – cancelamento por quitação

### 2.2.14 DISTRATO DA COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

É possível o distrato da alienação fiduciária já registrada. No entanto, tal distrato implica em novo negócio jurídico.

Considerando uma operação triangular de alienação fiduciária (vendedor – banco – comprador) o registrador de imóveis fará um ato de averbação cancelando a alienação fiduciária, ao mesmo tempo que fará um ato de registro onde é transferida a propriedade novamente ao antigo proprietário. O registrador deverá exigir o ITBI.

Já uma operação bilateral de alienação fiduciária (devedor – banco), ou seja, sem compra e venda, o distrato será instrumentado no registro por mero ato de averbação de cancelamento.

O ato de distrato poderá vir por instrumento público ou particular.

### 2.3 A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA NO CASO DE INADIMPLÊNCIA

A execução extrajudicial da propriedade fiduciária é um dos grandes atrativos para a utilização do instituto. A execução extrajudicial é incomparavelmente mais ágil que a judicial, sem que ocorra perda da segurança jurídica necessária.

A facilidade de execução da garantia em caso de inadimplência incentiva a atuação de um maior número de atores oferecendo financiamento no mercado imobiliário, o que permite a redução dos juros bancários, bem como uma maior oferta de crédito.

<sup>128</sup> LIMA. Frederico Henrique Viegas de. *Da Alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*. (4ª ed) Curitiba: Juruá editora, p. 171.

Antes de iniciar o procedimento de execução propriamente dito, o credor deverá esperar o prazo de carência determinado contratualmente. A existência de prazo de carência é requisito da lei, em seu artigo 26 § 2º. A respeito desse prazo, *vide* a parte final do tópico 2.2.4 do presente trabalho.

Execução –  
prazo de carência

O procedimento de intimação tem como marco inicial um requerimento do credor fiduciário dirigido ao Oficial de Registro de imóveis competente para que este intime o devedor para que satisfaça o débito não adimplido, com todos seus acréscimos, no prazo de 15 dias. Tal previsão se encontra no artigo 26 § 1º da lei de regência.

Intimação –  
marco inicial

No entanto, como pode ser muito bem observado na lei, não existe uma relação das informações que o requerimento deve conter. Tais informações acabam por ser regulamentadas em normativas locais. Caso não haja regulamentação local, recomendamos que sejam exigidas as informações usando de analogia a normativa de algum Estado que possua tal previsão.<sup>129 130</sup>

Não compete ao Oficial de registro de imóveis a verificação da veracidade de tais cálculos e valores, sendo a exatidão destes responsabilidade do fiduciário que solicita a intimação.

Verificação de  
cálculos e valores

No entanto, lembramos que por força do artigo 22 da Lei 8.935/1994, é subjetiva a responsabilidade do Oficial de Registro de imóveis por prejuízos causados a terceiros.<sup>131</sup>

<sup>129</sup> No Estado do Rio de Janeiro essas informações são previstas no artigo 1º do provimento CGJ/RJ 02/2017.

<sup>130</sup> No Estado de São Paulo essas informações são previstas no item 236 do capítulo XX das normas de serviço.

<sup>131</sup> BRASIL. *Lei dos notários e registradores*. Lei 8.935 de 18 de

Apesar de não existir qualquer responsabilidade do Oficial registrador quanto a exatidão dos cálculos, recomendamos a recusa de continuidade com o procedimento de intimação caso o valor apresentado seja absurdamente discrepante do valor financiado.

Importante que os cálculos estejam acompanhados de uma projeção de dívida futura, e não apenas dos valores no momento da apresentação da solicitação da intimação.<sup>132</sup>

Projeção de dívida  
futura

A apresentação da projeção é essencial, uma vez que o débito normalmente aumenta dia a dia, de maneira que o valor do momento da apresentação não será o valor do momento da intimação do devedor fiduciante ou mesmo o valor ao final dos 15 dias que este dispõe para purgar a mora em cartório. Por conta dessa diferença, o Oficial deverá saber exatamente quanto deverá ser cobrado do devedor fiduciante no dia que este comparecer (se comparecer, evidentemente) para a purga de mora.

novembro de 1994, Art. 22: Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso. *Parágrafo único*. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.

<sup>132</sup> No Estado do Rio de Janeiro, por exemplo, é necessária a apresentação de cálculos do débito para fins de purga de mora projetados para os próximos 2 meses. Art 1º, VIII do provimento CGJ 02/2017.

## QUADRO 1

O parágrafo 3º do artigo 26 da Lei 9.514/97 prevê três formas para a efetivação da notificação do devedor fiduciante:

1. Intimação pessoal do fiduciante, feita por escrevente autorizado pelo Oficial de registro de imóveis (art. 20 da Lei 8.935/1994);
2. Intimação através de Registro de Títulos e Documentos;
3. Intimação pela via postal, com aviso de recebimento.

Independente da forma escolhida para notificação, o devedor fiduciante deverá ser cientificado de seu prazo de 15 dias para comparecimento em cartório para efetuar a purgação de mora. Neste prazo o devedor poderá ainda comparecer perante a instituição financeira diretamente para regularizar seu débito, o que é bastante comum. Neste caso, se regularizado o débito, deverá o credor fiduciário pedir desistência do procedimento.

Se o devedor fiduciante for casado, deverá ser notificado também seu cônjuge (exceto se casados pelo regime da separação convencional de bens). Bastante comum em se tratando de devedor fiduciante casado ou ainda de mais de um devedor fiduciante é a outorga de procurações recíprocas, bastando a notificação de apenas um deles para se considerar notificados ambos.

Caso o devedor fiduciante tenha falecido, a intimação deverá ser feita ao inventariante, devendo

Purgação da mora – prazo

Notificação – devedor casado

Notificação – devedor falecido

o Oficial tomar o cuidado de exigir documentação que comprove essa condição jurídica. Se ainda não houver ocorrido a abertura de inventário, todos os herdeiros deverão ser intimados, sendo estes apontados pelo credor fiduciário, juntamente com documentação comprobatória do óbito.<sup>133</sup>

Se as diligências forem infrutíferas em localizar o devedor fiduciante, a notificação poderá ser realizada via edital. Para tanto, deverá ser certificado por aquele que houver realizado a diligência que o devedor se encontra em local ignorado, incerto ou inacessível. O edital deverá ser publicado por 3 dias, na forma do § 4º do artigo 26 da lei de regência.<sup>134</sup>

Caso o devedor fiduciante compareça ao cartório e realize o pagamento dos valores devidos (purga de mora), o Oficial competente entregará ao fiduciário os valores, no prazo de 3 dias, finalizando o procedimento.

No entanto, se decorrido o prazo sem purga de mora, o Oficial deverá certificar esse fato.<sup>135</sup> Pelo texto literal do § 7º do artigo 26 da Lei 9.514/1997

Notificação – devedor não localizado – edital

Notificação – pagamento

Notificação – inadimplência

<sup>133</sup> A respeito do falecimento do devedor fiduciante, *vide* as normas de serviço de São Paulo, capítulo XX, itens 246.1 e 246.1.1.

<sup>134</sup> O edital é ato do Oficial do Registro de Imóveis, sendo ele quem o redige e providencia as publicações, devendo os custos serem arcados pelo fiduciário. O edital deve conter todos os elementos constantes da notificação, sendo publicado por três dias consecutivos em jornal de grande circulação. No Estado do Rio de Janeiro, a publicação é feita através de publicação eletrônica normatizada através do Provimento CGJ RJ 56/ 2018, que regulamentou a publicação de editais de registro de imóveis.

<sup>135</sup> Entendemos que essa certificação será por meio de averbação. Esse entendimento é o adotado pela Corregedoria Fluminense no artigo 12 do provimento CGJ 02/2017.

a consolidação de propriedade deverá ser averbada em ato contínuo na matrícula. No entanto, duas razões impedem essa averbação de consolidação “automática” pelo oficial de registro de imóveis:

A **primeira**, de ordem prática, é o fato de que a consolidação de propriedade exige recolhimento de tributo (ITBI) em benefício da municipalidade, bem como de pagamento de novos emolumentos ao Oficial relativamente a averbação do ato de consolidação. Desta forma, o Oficial deve esperar que o credor efetue tais recolhimentos antes de dar prosseguimento na consolidação da propriedade.

A **segunda** é que a Lei 13.465/2017 deferiu prazo extra para o *devedor fiduciante de financiamentos habitacionais*. O devedor fiduciante passou a ter um prazo de mais 30 dias após o esgotamento do prazo de purga de mora em cartório para renegociar sua dívida com o credor, ou pagar. Caso a consolidação for perdida durante esse prazo, o Oficial deverá suspender o procedimento e aguardar a conclusão do mesmo.

Importante notar que financiamentos que não sejam habitacionais não fazem jus a essa benesse, de maneira que se a documentação relativa à consolidação estiver em ordem, o Oficial poderá realizar a averbação tão logo decorrido o prazo de 15 dias de purga de mora em cartório.

Sendo efetuada a averbação de consolidação da propriedade, o credor fiduciário deverá efetuar até dois leilões, sendo o primeiro realizado em até 30 dias da consolidação da propriedade. O primeiro leilão terá por valor mínimo o valor do imóvel conforme indicado em cláusula contratual obrigatória (cláusula do artigo 24, VI da lei 9.514/97) e o segundo leilão, valor da dívida mais diversas despesas.

Consolidação da propriedade automática – impossibilidade

Financiamentos não habitacionais

Consolidação da propriedade – leilões

O devedor poderá, conforme parágrafo § 8º do artigo 26, em comum acordo com o fiduciário, entregar seu direito de aquisição (que a lei chama aqui de “direito eventual”), dispensando os leilões. O Oficial de Registro de imóveis deverá materializar essa dispensa em um ato de registro da dação em pagamento.

Conforme prevê o parágrafo 2º-B, do artigo 27, da Lei 9.514/1997, no espaço de tempo entre a consolidação da propriedade fiduciária até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para (re)adquirir o imóvel pelo valor da dívida, somado a todos os encargos e despesas já mencionados, cabendo ainda a este, o recolhimento de novo imposto de transmissão e das despesas com a regularização da propriedade junto ao cartório imobiliário.

Se houver arrematação em qualquer um dos leilões, entendemos que a carta de arrematação é instrumento viável para registro, desde que traga firmas reconhecidas (ou assinatura digital passível de confirmação) e quitação do imposto de transmissão. A viabilidade de registro da carta de arrematação é dada pelo artigo 38 da Lei 9.514/1997. No entanto, tal possibilidade é polêmica, existindo decisão em sentido contrário da 1ª VPR de São Paulo<sup>136</sup>, mas existindo decisão favorável no âmbito do TJPR.<sup>137</sup>

Caso não haja arrematação após dois leilões, o credor fiduciário deverá averbar a notícia de ambos leilões negativos, ficando livre de qualquer obriga-

Dação em pagamento

Devedor – direito de preferência na re aquisição do imóvel

Arrematação – título hábil

<sup>136</sup> Processo 1047827-49.2021.8.26.0100.

<sup>137</sup> Decisão de 29/11/2018, do Excelentíssimo Corregedor Des. Mário Helton Jorge, no expediente SEI N° 0075097-03.2018.8.16.6000.

ção relativamente ao bem. Assim, poderá vender ou mesmo se utilizar deste.

Após a arrematação do bem, ou após os dois leilões negativos, o devedor fica exonerado da dívida, mesmo que o valor objeto da arrematação, no segundo leilão, não alcance o da dívida, exceto se a propriedade fiduciária tiver sido constituída como forma de garantia de contrato de abertura de crédito. Neste último caso, o devedor continuará obrigado pelo saldo remanescente.<sup>138</sup>

Exoneração  
da dívida

<sup>138</sup> BRASIL. Lei 13.476, de 28 de agosto de 2017, Art. 9º: Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, não se aplicando, quando se tratar de alienação fiduciária de imóvel, o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

## QUADRO 2

Atos a serem praticados na matrícula do imóvel:

1. Averbação do Resultado positivo ou negativo da notificação;
2. Averbação da Publicação de edital (em caso de resultado negativo da notificação);
3. Averbação da Consolidação da propriedade em nome do fiduciário constando consignação da obrigatoriedade de promoção de leilão;
4. Averbação Promoção dos leilões e seus resultados se negativos;
5. Averbação da Quitação da dívida, ficando o imóvel na plena propriedade do fiduciário, se os leilões forem positivos;
6. Registro da arrematação do bem imóvel, se o leilão for positivo.

### 2.3.1 INDISPONIBILIDADE DO FIDUCIANTE E CONSOLIDAÇÃO

O poder judiciário tem se valido cada vez mais da possibilidade de se efetuar ordem de indisponibilidade sobre todos os bens do devedor como forma de constranger o mesmo a quitar valores reconhecidos em execução judicial. Em especial, a Justiça do Trabalho é bastante ativa neste tipo de ordem, que é recebida de forma eletrônica pelos registros de imóveis através do CNIB.

Com isso, tem sido comum a recepção de ordens

Devedor –  
indisponibilidade  
de bens

relativas a indisponibilidade dos direitos do devedor fiduciante. Essa ordem deve ser recepcionada e averbada na matrícula do bem. Como visto, pelo artigo 1.368-B do código civil, o fiduciante possui direito real de (re) aquisição sobre o bem, de maneira que este direito pode ser sem qualquer problema objeto de constrição judicial.

A partir dessa averbação, não poderá o devedor fiduciante transmitir seu direito de aquisição para terceiros<sup>139</sup>, sem antes efetuar a baixa da indisponibilidade. Tal conclusão é bastante simples.

No entanto, o problema surge quando o credor fiduciário deseja consolidar a propriedade do bem imóvel por conta de execução e existe averbação da ordem de indisponibilidade em nome do devedor fiduciante.

Conforme a estrutura geral dos negócios fiduciários vista na parte geral do presente trabalho, percebe-se que a propriedade já é do credor fiduciário. O que existe é apenas e tão somente um direito (eventual) de (re) aquisição do devedor fiduciante.

Portanto, entendemos que a existência de indisponibilidade em nome do devedor fiduciante **não impede a consolidação de propriedade**.<sup>140</sup> Uma vez consolidada a propriedade, eventual indisponibilidade em nome do fiduciante ficará sem efeitos, sofrendo o chamado “cancelamento indireto”.

<sup>139</sup> BRASIL. *Lei do sistema financeiro imobiliário*. Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, Art. 29: O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

<sup>140</sup> Neste mesmo sentido, Recurso administrativo 1117050-60.2019.8.26.0100, CGJSP.

Indisponibilidade de bens X consolidação da propriedade

Consolidação da propriedade – cancelamento – impossibilidade

### 2.3.2 IMPOSSIBILIDADE DE CANCELAMENTO DA CONSOLIDAÇÃO

Por vezes, ocorre que após a consolidação de propriedade o credor fiduciário e o devedor fiduciante renegociam a dívida e desejam retornar ao *status quo ante*, ou seja, o retorno do financiamento com as mesmas condições.

Ou ainda, o devedor fiduciante exerce seu direito de re aquisição do bem imóvel antes do segundo leilão, conforme faculta o parágrafo § 2º B do artigo 27 da lei de regência.<sup>141</sup> A consolidação da propriedade extingue o direito real de (re) aquisição do devedor fiduciante (direito do artigo 1.368-B do código civil). Porém, até o 2º leilão, o fiduciante ainda possui **direito de preferência** na aquisição do mesmo.

Assim, em ambos os casos deverá haver novo título, com novo registro e com novo recolhimento de ITBI e laudêmio (quando for o caso).

<sup>141</sup> BRASIL. *Lei do sistema financeiro imobiliário*. Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, art 27, (...) § 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.

### 2.3.3 MAIS DE UM BEM GARANTINDO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - EXECUÇÃO

Em operações empresariais, que envolvem altos valores de crédito, ocorre com frequência que um mesmo crédito seja garantido por mais de um imóvel.

Assim, surge a dúvida se seria necessário apenas uma intimação e se seria necessário procedimento apenas perante um dos Oficiais de registro de imóveis, quando o financiamento envolve imóveis em mais de uma circunscrição.

Não existe previsão para que seja feita apenas uma intimação ou apenas uma execução. A execução deverá ser feita de maneira individual, perante cada Oficial de registro de imóveis e relativamente a cada um dos bens dados em garantia.<sup>142</sup>

Alienação fiduciária – pluralidade de imóveis

### 2.3.4 CONTAGEM DO PRAZO: DIAS ÚTEIS OU CORRIDOS?

O novo código de processo civil determinou a contagem de prazos processuais em dias úteis (artigo 219), enquanto o código civil determina a contagem de prazos de direito material em dias corridos.

Assim, desde a vigência do novo CPC existia a discussão se os prazos na intimação, inclusive o de purga de mora, seriam contados em dias úteis ou corridos.

No entanto, a Lei 14.382/2022, com o objetivo de criar o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos

<sup>142</sup> KÜMPEL, Victor Frederico. *Tratado notarial e registral*, Vol. 5. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 1799.

(SERP) e modernizar e simplificar os procedimentos extrajudiciais, alterou o disposto no artigo 9º, § 1º, da Lei 6.015/1973, dispondo sobre a contagem em dias e horas úteis dos prazos estabelecidos para a vigência da prenotação, para os pagamentos de emolumentos e para a prática de atos pelos oficiais de registros de imóveis, de títulos e documentos e civil de pessoas jurídicas, incluída a emissão de certidões, exceto nos casos previstos em lei e naqueles contados em meses e anos.

O parágrafo terceiro do mesmo artigo, por sua vez, traz a previsão de que a contagem dos prazos nos registros públicos observará os critérios estabelecidos na legislação processual civil.

Parece-nos que o legislador vem a pacificar a questão. Todos os prazos que correm em cartório, não só os relativos a direitos materiais, mas também os de natureza procedimental, devem ser contados a partir da vigência da lei, em dias úteis, nos casos em que não haja lei expressa em sentido diverso.

Ora, não dispondo a Lei 9.514/1997 de uma forma especial de contagem de prazos, devemos entender se aplicar a regra prevista no artigo 9º, § 1º, da Lei 6.015/1973.

Para a contagem dos prazos, deve-se excluir o dia da prenotação e incluir o do vencimento.

Contagem de prazos – regras do Processo Civil

### 2.3.5 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL RURAL - CREDOR ESTRANGEIRO - CONSOLIDAÇÃO

A respeito da possibilidade de constituição de propriedade fiduciária de imóvel rural em favor de credor estrangeiro, nos reportamos ao item 2.2.8 do

presente trabalho.

Constituída a propriedade fiduciária em nome do credor estrangeiro, nada mais natural a possibilidade de o mesmo consolidar a propriedade em execução extrajudicial. Como já repetido diversas vezes no presente trabalho, a partir do registro da alienação fiduciária, o credor fiduciário **já é o proprietário, mas em caráter resolúvel.**

Consolidação da propriedade – credor estrangeiro

A consolidação apenas extingue o direito do devedor fiduciante. Desta forma, não há qualquer dúvida sobre a possibilidade de o credor consolidar a propriedade relativa a um bem rural em execução extrajudicial.

### 2.3.6 EXIGÊNCIA DE ITBI E LAUDÊMIO NA CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Para a consolidação de propriedade em favor do credor fiduciário, a Lei 9.514/1997 determina expressamente a apresentação de ITBI e laudêmio pagos, vejamos:

Consolidação da propriedade – ITBI – laudêmio

Art. 27

(...)

§ 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.

Desta forma, **deverá** o Oficial de Registro de Imóveis exigir a apresentação de comprovante de recolhimento destas obrigações.

### 2.3.7 IMPUGNAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

A notificação do devedor fiduciante no procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia tem como objetivo cientificá-lo da possibilidade de purga de mora, do prazo para tal providência e demais informações a respeito da dívida não adimplida.

Além disso, com a tomada de ciência da execução o mesmo poderá ajuizar **ações judiciais no caso de ilegalidade da cobrança ou mesmo de ilegalidade ocorrida no procedimento extrajudicial.**

Procedimento extrajudicial – impugnação

No entanto, diversos advogados têm contra notificado os cartórios de registro de imóveis, aduzindo simplesmente que não existe concordância do devedor fiduciante com a cobrança ou mesmo apresentando petições iniciais dirigidas ao judiciário (que já foram distribuídas ou mesmo que ainda não o foram), junto com pedido de que o Oficial suspenda o procedimento.

Essas notificações extrajudiciais desacompanhadas de título judicial hábil não tem o condão de suspender o procedimento.<sup>143</sup> **Não existe previsão legal para tanto. Desta forma, trata-se apenas de uma**

<sup>143</sup> Neste mesmo sentido, *vide* normas de Serviço de São Paulo, capítulo XX, item 249.1. *Vide* ainda artigo 788 do provimento MG 260/CGJ/2013.

### forma de tentativa de constrangimento do Oficial de Registro de Imóveis.

No entanto, se a notificação, ainda que extrajudicial, vier acompanhada de ordem judicial válida, o Oficial de Registro de imóveis deverá acatar a mesma e suspender o procedimento ou até cancelá-lo, a depender do teor da ordem exarada em juízo.

## 2.4 CÉDULAS DE CRÉDITO E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Na presente sessão do trabalho serão analisadas as diversas cédulas de crédito que possuem relação com a alienação fiduciária de bens imóveis. O dinamismo das cédulas de crédito e a facilidade de execução da alienação fiduciária se complementam perfeitamente. Assim, não é surpresa que o legislador resolveu se utilizar dos mesmos institutos em conjunto em diversos casos distintos.

O presente trabalho não é exaustivo a respeito das cédulas de crédito. O enfoque aqui é único e exclusivo em relação as implicações destas na alienação fiduciária de bens imóveis. Para mais informações sobre “cédulas de crédito” recomendamos leitura do caderno do IRIB dedicado ao tema.

### 2.4.1 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

A cédula de crédito imobiliário (CCI) se encontra regulamentada pelo artigo 18 e seguintes da Lei 10.931/2004 e é emitida pelo credor de um crédito imobiliário, podendo ter ou não garantia real.

Caso essa cédula não possua garantia real, a mesma não será objeto de qualquer ato pelo Oficial de registro de imóveis, uma vez que, diferentemente de outras cédulas, não existe previsão para o registro desta no livro 3.

No entanto, havendo garantia real, a cédula deverá ser objeto de averbação junto ao registro de imóveis competente. Conforme § 5º do artigo 18 da supracitada lei, da averbação deverá constar “exclusivamente o número, a série e a instituição custodiante”. Apesar da palavra “exclusivamente” no texto da lei, evidentemente outras informações serão colocadas na averbação, como por exemplo o número da prenotação que deu origem à averbação, a data do ato, a assinatura do oficial e etc.

Continua a citada lei ao dispor que, se apresentadas em conjunto a cédula de crédito imobiliário para averbação e a garantia do crédito (normalmente a alienação fiduciária do bem imóvel) para registro, estas serão consideradas ato único para fins de emolumentos de registro. A contrário senso, se a garantia e a cédula foram apresentadas em momentos distintos, haverá cobrança em separado para cada ato.

A qualificação registral deverá levar em conta a presença dos requisitos expressos em lei para a CCI:

Art. 19. A CCI deverá conter:

- I - a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;
- II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

CCI – garantia real – averbação

CCI – alienação fiduciária – emolumentos – ato único

- III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;
- IV - a modalidade da garantia, se for o caso;
- V - o número e a série da cédula;
- VI - o valor do crédito que representa;
- VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;
- VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;
- IX - o local e a data da emissão;
- X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;
- XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e
- XII - cláusula à ordem, se endossável.<sup>144</sup>

Importante previsão constante no artigo 21 da Lei 10.931/2004 disciplina que a emissão da cédula de crédito imobiliário independe da autorização do devedor. Desta forma, o Oficial de Registro de imóveis não deverá exigir qualquer anuência deste

CCI – emissão –  
anuência do  
devedor - dispensa

<sup>144</sup> BRASIL. Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, artigo 19.

quando de sua qualificação.

Já o artigo 22 da lei de regência das cédulas de crédito imobiliário prevê a circulação desse crédito. Em especial os § 1º e 2º são bastante criticados, porque possibilitam a transmissão da propriedade fiduciária fora do sistema registral. O mais técnico seria a possibilidade de transmissão dos direitos obrigacionais do crédito, mantendo-se, porém, a propriedade fiduciária investida naquele que consta na matrícula como tal. *Vide* artigo:

Art. 22. A cessão do crédito representado por CCI poderá ocorrer por meio de sistema de entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de depósito centralizado de ativos financeiros na qual a CCI tenha sido depositada.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, **ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.**

§ 2º 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, aplicando-se, no que esta Lei não contrarie, o disposto nos arts. 286 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil

Brasileiro.<sup>145</sup> (*grifos nossos*)

Por conta dessa possibilidade de circulação do crédito fora do registro, o cancelamento da CCI junto ao registro sempre é motivo de dúvidas. O subscritor da anuência de cancelamento da garantia real e da correspondente CCI (intitulado “credor fiduciário”), quando da sua quitação, muitas vezes é outro que não aquele que figurou no registro como titular da propriedade fiduciária.

Outro problema é que mesmo se o subscritor da anuência de cancelamento da CCI face à quitação da dívida for o próprio credor fiduciário constante da matrícula, o Oficial não tem como saber se o crédito circulou, uma vez que a circulação, como visto, pode se dar fora do registro de imóveis.

A própria lei deixa em aberto a forma de comprovação do cancelamento. Veja a parte final do artigo 24 da lei em comento:

Art. 24. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, **na falta desta, por outros meios admitidos em direito.** <sup>146</sup> (*grifos nossos*)

Desta maneira, para o cancelamento da CCI o Oficial de Registro de imóveis deverá adotar uma das seguintes posturas, a depender do caso:

1- Se a CCI foi emitida de forma cartular, o

<sup>145</sup> BRASIL. Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, artigo 22.

<sup>146</sup> BRASIL. Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, artigo 24.

CCI –  
cancelamento

CCI cartular –  
cancelamento  
da garantia

Oficial deverá exigir a original da mesma para efetuar o cancelamento da garantia. Caso não seja possível a apresentação do original, deverá exigir declaração do credor fiduciário tabular de que o crédito não circulou e que a cópia original foi extraviada, bem como a quitação.

2- Se a CCI foi emitida de forma escritural, O Oficial deverá exigir declaração da entidade custodiante identificando o atual credor, em conjunto com a quitação emitida por este.

CCI escritural –  
cancelamento  
da garantia

## 2.4.2 CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

A cédula de crédito bancário (CCB) foi introduzida pela mesma lei da **cédula de crédito imobiliário, a lei 10.931/04. Ela encontra sua regulamentação nos artigos 26 e seguintes da lei em comento. Ao contrário da cédula de crédito imobiliário, que é emitida pelo credor, a emissão da cédula de crédito bancário é ato do devedor.**

Diferentemente do que ocorre com a CCI, não há previsão legal para a averbação da CCB na matrícula do imóvel, devendo somente ser registrada a garantia real, se houver. Se não houver garantia real, não haverá qualquer ato a ser efetuado pelo Oficial de registro de imóveis referente à cédula em comento.

A garantia real poderá estar plasmada na própria cédula ou em documento em separado. Porém, se a garantia estiver em documento em separado, a cédula deverá fazer menção a ele, de acordo com o artigo 32. O Oficial deverá verificar essa circunstân-

CCB – garantia real  
– registro

CCB – garantia real  
em documento  
apartado

cia, que é importante até para se ter certeza de que aquela constituição de garantia diz respeito àquela mesma cédula.

A qualificação para registro da garantia deverá levar em conta não apenas os requisitos próprios desta cédula, constantes no artigo 29 da lei de regência da matéria, como também os requisitos específicos para constituição do direito real que irá garantir a cédula. Sendo o direito real a alienação fiduciária, o Oficial deverá se reportar aos requisitos desta na Lei 9.514/1997.

Controvérsia a respeito da CCB reside na necessidade ou não de assinatura do credor para a constituição da garantia fiduciária. Essa cédula é, como visto, emitida pelo devedor. Desta forma, alguns entendimentos defendem que bastaria a assinatura do mesmo na cédula para a constituição da garantia real, sem necessidade de qualquer ato do credor.

No entanto, em que se pese tal entendimento, temos que levar em consideração que o objeto do registro de imóveis neste caso não é a cédula em si, mas a garantia fiduciária que a mesma contém.<sup>147</sup> A garantia será, evidentemente, registrada na matrícula do bem imóvel dado em garantia.

A alienação fiduciária no âmbito da cédula de crédito é um pacto adjeto e deverá seguir, como já mencionado, todos os requisitos legais para esse instituto jurídico.

Dessa forma, deverá constar a assinatura do credor, bem como a do devedor, para a constituição de

CCB – requisitos para registro da garantia

CCB – alienação fiduciária – assinatura do credor

<sup>147</sup> Pode a mesma também conter garantia hipotecária. Nesse caso, a lógica é a mesma da utilizada para a garantia fiduciária, ou seja, deverá estar plasmado no instrumento todos os requisitos legais da hipoteca.

alienação fiduciária como garantia de uma cédula de crédito bancário.<sup>148</sup>

### 2.4.3 CÉDULAS DE CRÉDITO INDUSTRIAL, À EXPORTAÇÃO E COMERCIAL

A cédula de crédito industrial foi regulamentada pelo Decreto-Lei 413/1969. Trata-se de um título de crédito que é emitido pelo devedor e tem por objeto garantia de financiamento com escopo de fomento à indústria.

Nos termos do artigo 30 do citado decreto-lei, poderá ser garantida a citada cédula por alienação fiduciária. Neste caso, além dos requisitos próprios desta cédula, constantes do artigo 14 do citado diploma legal, o Oficial em sua qualificação deverá observar ainda os requisitos próprios para constituição da alienação fiduciária, conforme regulamentado na Lei 9.514/9797. A constituição da garantia real se fará por meio de ato de registro na matrícula do bem dado em alienação fiduciária.

Importante salientar que a reforma ocorrida por conta da lei do agro (Lei 13.986/2020) não retirou a obrigatoriedade de registro dessa cédula no livro de 3 do registro de imóveis competente.

Já as cédulas de crédito à exportação e comercial, estas se destinam a fomentar as atividades econômicas referidas em seu nome e são regulamentadas respectivamente pelas leis 6.313/1975 e 6.840/1980.

Essas leis basicamente se reportam a estrutura da

<sup>148</sup> Neste mesmo sentido, *vide* dúvida julgado pela 1ª VRP de São Paulo, de número 1070739-79.2017.8.26.0100.

lei referente às cédulas de crédito industrial, aplicando-se às mesmas a possibilidade de garantia fiduciária.

Cédula de Crédito  
à Exportação  
e Comercial

#### 2.4.4 CÉDULA DE PRODUTO RURAL

A cédula de produto rural (CPR) foi normatizada pela lei 8.929/94, e possui por finalidade o fomento às atividades de produção agrícola, pecuária e extrativista, que formam um grande motor da economia brasileira.

A Lei 13.986/2020, chamada lei do agro, fez substanciais alterações nos sistemas de créditos rurais, notadamente, nesta norma regulamentadora.

O artigo 5º desta Lei 8929/1994, antes da alteração, já previa a Alienação Fiduciária de bem imóvel como modalidade de garantia. O que o legislador fez agora foi ampliar o rol, prevendo quaisquer tipos de garantias constantes na legislação.

CPR – alienação  
fiduciária –  
ampliação do rol

Já o parágrafo 1º, do artigo 12 da norma legal, dispõe o seguinte: “sem prejuízo do disposto no caput deste artigo, a hipoteca, o penhor rural e a **alienação fiduciária sobre bem imóvel** garantidores da CPR serão levados a registro no cartório de registro de imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia.” (*grifo nosso*)<sup>149</sup>

Como já dito a respeito das demais cédulas, o Oficial, na qualificação registral da cédula de produto rural deverá levar em consideração tanto os requisitos específicos para a emissão da cédula (constantes

CPR – qualificação  
registral –  
requisitos

no artigo 3º da lei em comento), quanto os requisitos gerais para a constituição da alienação fiduciária em garantia, constantes da lei 9.514/97.

Importante observar ainda que não cabe registro dessa cédula no livro 3 – auxiliar, por inexistência de previsão legal.

Agora, no que tange aos requisitos previstos na Lei 9514/1997, devemos aqui, fazer algumas ponderações.

É que o artigo 5º da Lei 8929/94, em sua nova redação, ao dispor que admite todas as modalidades de garantias previstas em lei, determina a aplicação das regras que as disciplinam, salvo nas hipóteses de conflito, quando deverá prevalecer esta norma em especial.

Neste diapasão, temos uma regra peculiar no artigo 16 dessa Lei, dispondo que a busca e apreensão ou leilão do bem alienado fiduciariamente, promovidos pelo credor, não elidem posterior execução, inclusive da hipoteca e do penhor constituído, na mesma cédula, para satisfação do crédito remanescente.

Podemos dizer, então, que não se aplica o disposto nos parágrafos quinto e sexto do artigo 27 da lei 9.514/1997, não sendo o caso do devedor se exonerar da dívida e receber a quitação após dois leilões negativos. Interpretação sistemática e teleológica dos arts. 5º e 16 da lei 8,919/1994.

Finalmente, cabe ainda que a CPR seja garantida por patrimônio rural em afetação. A nova redação do artigo 7º da lei 13.986/2020 dada pela lei 14.421/2022 deixa claro em seu parágrafo 3º que neste caso a execução se dará na forma da lei 9.514/97.

149 BRASIL. *Cédula de produto rural*. Lei 8.929 de 22 de agosto de 1994.

## 2.4.5 CÉDULA IMOBILIÁRIA RURAL

Dentre as diversas modificações introduzidas pela lei 13.986/2020, a lei do agro, encontra-se a introdução da Cédula Imobiliária Rural (CIR). O objetivo desta cédula, como das outras, é o fomento da atividade econômica, facilitando a circulação de crédito.

Além da possibilidade de garantia fidejussória<sup>150</sup>, a única outra garantia cabível na CIR é o patrimônio rural em afetação, que só terá qualquer eficácia se for posteriormente a ele vinculado a uma CIR ou CPR.<sup>151</sup>

CIR – patrimônio rural em afetação

A doutrina critica o patrimônio rural de afetação por falta de técnica em sua criação.<sup>152</sup> O patrimônio de afetação é normalmente *resultado* de um negócio jurídico fiduciário, como percebemos na parte geral do presente trabalho.

Já o “patrimônio de afetação rural” da nova lei do agro não é instituído por qualquer negócio fiduciário prévio, e também não possui características que poderiam configurar uma relação fiduciária. Logo, somente podemos concluir que se trata de instituto novo e *sui generis*.

Apesar disso, a adição do § 3º no artigo 7º da lei

<sup>150</sup> BRASIL. *Lei do Agro*. Lei 13.986 de 7 de abril de 2020, Art. 20. A CIR poderá ser garantida por terceiros, inclusive por instituição financeira ou por seguradora.

<sup>151</sup> POLETTI, Claudinei Antonio. *A nova lei do agro*. Campo Grande: Contemplar, 2021, p. 87.

<sup>152</sup> A esse respeito, recomendamos a fala do Dr. Melhim Chalhoub no vídeo do 1º dia do Congresso online de direito notarial e registral, disponível no canal de YouTube da Enoreg/RJ. Acesso direto pelo link: <https://www.youtube.com/watch?v=i-xaE8rgREdU&list=PLTeYFgwD4lDRbAsN7lWGUVuqna7oNWI0o>

13.986/2020<sup>153</sup> pela lei 14.421/2022 prevê que a execução da CIR poderá se dar pelo rito da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.

<sup>153</sup> BRASIL. *Lei do Agro*. Lei 13.986 de 7 de abril de 2020, art. 7º (...) § 3º Observado o disposto nesta Lei, o patrimônio rural em afetação em garantia submeter-se-á, ainda, às regras relativas ao instituto da alienação fiduciária de imóvel de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). (Incluído pela Lei nº 14.421, de 2022)

## PARTE 3

# PLANILHAS DE QUALIFICAÇÃO

PROTOCOLO .....  
 MATRÍCULA .....

S	N	NA
sim	não	não se aplica

### 3.1. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

	S	N	NA
3.1.1. Instrumento ou Termo de quitação endereçado ao Registro de Imóveis competente, assinado pelo credor ou seu representante, mencionando os dados do imóvel e o número do registro da garantia a ser cancelada, bem como autorização para o cancelamento do ônus.			
3.1.2. Com reconhecimento da firma do credor ou daqueles que assinaram em seu nome no instrumento.			
3.1.3. Com relação ao representante da credora apresentar procuração, seus substabelecimentos (traslado, certidão original ou cópia autenticada), que concedem os poderes necessários para a prática do ato.			
Previsão Legal: Arts. 167, 176, 217, 225, 248, 250, 251 e ss. da Lei n. 6.015/1973.			

### 3.2. CANCELAMENTO DE CCI

	S	N	NA
3.2.1. Apresentar a Cédula de Crédito Imobiliário averbada na matrícula do imóvel (via original apresentada à época do registro), devidamente baixada e quitada, completamente preenchida e assinada, datada com firma reconhecida.			
3.2.2. Com relação ao representante da credora apresentar procuração, seus substabelecimentos (traslado, certidão original ou cópia autenticada), que concedem os poderes necessários para a prática do ato.			
3.2.3. Alternativamente, quitação dada pelo credor com solicitação de cancelamento da cédula em virtude do extravio, e que se responsabiliza pela não circulação da mesma.			
Previsão Legal: Arts. 18 e ss. da Lei n. 10.931/2004; arts. 118 e 1.647 do Código Civil; arts. 167, 176 e 225 da Lei n. 6.015/1973 e Lei n. 13.986/2020.			

## 3.3. PORTABILIDADE

	S	N	NA
3.3.1. Instrumento Particular de Portabilidade de Financiamento Imobiliário (com força de escritura pública) para averbação na matrícula do imóvel, devidamente assinado e rubricado por todos os contratantes com firma reconhecida.			
3.3.2. Deverá estar indicada no contrato a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária, e a indicação do título e modo de aquisição – art. 24 da Lei n. 9.514/1997.			
3.3.3. IMÓVEL RURAL: apresentar o CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) bem como ITR (Imposto Territorial Rural) – art. 21 da Lei n. 9.393/1996, e art. 1º, III, “b” do Decreto n. 93.240/1986.			
3.3.4. IMÓVEL URBANO: Certidão Municipal onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário – art. 176, §1º, II, 3, “b” da Lei n. 6.015/1973.			
3.3.5. CERTIDÃO DE DÉBITOS DO IMÓVEL: para imóvel urbano, Certidão Negativa de Débitos Municipais ou dispensa da apresentação conforme art. 1º, III, § 2º do Decreto n. 93.240/1986.			
3.3.6. Termo de Quitação, devidamente assinado, com firma reconhecida, emitido pelo banco de origem do financiamento, conforme § 3º do art. 25 da Lei n. 9.514/1997.			
3.3.7. Com relação ao(s) representante(s) da(s) credora(s) apresentar procuração, seus substabelecimentos (traslado, certidões originais ou cópias autenticadas), que concedem os poderes necessários para a prática do ato.			
3.3.8. Será dispensado o Termo de Quitação de forma apartada, quando o banco de origem comparecer devidamente qualificado como Interveniente Quitante, no instrumento particular de portabilidade, dando expressamente sua quitação, bem como assinatura de seu representante legal no mesmo.			

## 3.4. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

	S	N	NA
3.4.1. O ato será requerido pelo credor, representado por seu procurador legal, com firma reconhecida, devendo o requerimento ser dirigido ao Cartório de Registro de Imóveis da competência do bairro onde se encontra o imóvel alienado, devendo conter todos os requisitos necessários para a referida notificação:			
a) Qualificação completa do credor fiduciário;			
b) Endereços completos para notificação dos mesmos;			
c) Valor da dívida com projeção de 3 meses. Deverão ser incluídas as prestações vencidas, as que podem vencer até a data de pagamento, assim como os juros convencionais, as penalidades, demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, além das despesas de cobrança e de intimação.			
d) O fiduciante, tendo a notificação positiva, poderá efetuar o pagamento da purgação da mora diretamente na Serventia do Registro de Imóveis competente da alienação, por qualquer pessoa interessada, mediante cheque administrativo emitido pelo banco do fiduciante, com o valor exato do montante devido, juntamente com as despesas oriundas do próprio procedimento; em dinheiro; ou boleto bancário emitido pela Serventia.			
e) Caso o fiduciante não seja encontrado, com as notificações negativas o oficial do Registro de Imóveis irá realizar a intimação por edital publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou de comarca de fácil acesso.			
f) Intimado o devedor e não purgada a mora no prazo legal de 15 dias, abre-se o prazo para a consolidação da propriedade. Tal prazo está previsto no art. 26 da Lei n. 9.514/1997.			
g) O prazo de 30 dias disposto no art. 26-A da Lei n. 9.514/1997, após o decurso do prazo legal de 15 dias para purgação da mora, para que haja a consolidação da propriedade.			

h) Decorrido o prazo de que trata o § 7º da Lei n. 10.931/2004, 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, somente mediante a apresentação do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.			
i) Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º da Lei n. 10.931/2004, promoverá público leilão para alienação do imóvel.			
j) Leilão: Após a averbação e o pagamento de eventuais taxas, o credor deve levar o imóvel a leilão extrajudicial. O devedor terá de ser informado sobre data, hora e local do leilão, pois ele possui direito de preferência na aquisição do imóvel, por preço correspondente ao valor da dívida e despesas, até a data da realização do segundo leilão.			
k) Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado o valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.			
l) No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.			
m) Se os leilões forem negativos, ou seja, não houve arrematação, o credor fiduciário deve requerer averbação dos leilões negativos, quitação da dívida e extinção do regime fiduciário (art. 27, § 5º da Lei n. 9.514/1997), incidindo, para a cobrança de emolumentos o item 7.1 do Anexo IV da Lei Estadual n. 6.310/2007.			

**3.5. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA FORA DO SFH**

	S	N	NA
<b>3.5.1. 02 (duas) VIAS DO CONTRATO;</b> em todas as vias do Instrumento Particular, com força de instrumento público, é necessário o reconhecimento de firma de todas as partes por se tratar de contrato fora do sistema SFH;			
<b>3.5.2.</b> Conter a qualificação das partes de forma completa;			
<b>3.5.3.</b> Quanto aos requisitos do contrato, que deverá conter cláusulas e requisitos essenciais para o seu registro:			
I. O valor principal da dívida;			
II. O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;			
III. A taxa de juros e os encargos incidentes;			
IV. A cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;			
V. A cláusula assegurando ao devedor fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização do imóvel objeto da alienação fiduciária;			
VI. A indicação, para efeito de venda em leilão público, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;			
VII. O prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para a purgação de mora do devedor, ou fiduciante, inadimplente;			
VIII. A cláusula dispondo sobre a aplicação dos procedimentos para a realização do leilão público destinado à alienação do imóvel, se consolidada, por inadimplemento, a propriedade em nome do credor fiduciário, sendo suficiente a remissão expressa do art. 27, da Lei n. 9.514/1997, dispensando-se a transcrição desses procedimentos no título de constituição da garantia;			

3.5.4. <b>PROCURAÇÃO:</b> se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração pública. Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do mandante;			
3.5.5. <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:</b> deverá estar indicado no contrato a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição (art. 24 da Lei n. 9.514/1997).			
3.5.6. <b>VENDEDOR E COMPRADOR PESSOA FÍSICA:</b> apresentar certidão civil (nascimento/casamento) – a certidão do vendedor;			
3.5.7. <b>PESSOA JURÍDICA:</b> apresentar cópia autenticada do contrato social ou última alteração contratual consolidada e certidão simplificada emitida pela Junta Comercial (art. 1º da Lei n. 8.935/1994);			
3.5.8. Caso os compradores sejam casados por algum regime que haja PACTO ANTENUPCIAL, ou seja, são casados pelo regime de bens da comunhão universal, separação de bens ou participação final nos aquestos, Pacto Antenupcial: apresentar Certidão de Registro, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges.			
3.5.9. <b>Observação 1:</b> Os regimes da Comunhão Parcial de Bens e da Separação Obrigatória/Legal de Bens não necessitam de Pacto Antenupcial. <b>Observação 2:</b> O casamento celebrado até a data de 26/12/1977, antes da vigência da Lei n. 6.515/1977, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, não necessita de Pacto Antenupcial.			
3.5.10. <b>IMÓVEL RURAL:</b> apresentar o CCIR/INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) bem como ITR (Imposto Territorial Rural) art. 21 da Lei n. 9.393, e art. 1º, III, “b” do Decreto n. 93.240/1986;			
3.5.11. <b>IMÓVEL URBANO:</b> Certidão Municipal onde conste o número da inscrição/cadastro imobiliário art. 176, § 1º, II, 3, “b” da Lei n. 6.015/1973;			
3.5.12. <b>CERTIDÃO DE DÉBITOS DO IMÓVEL:</b> para imóvel urbano, Certidão Negativa de Débitos Municipais ou dispensa da apresentação conforme art. 1º, III, § 2º do Decreto n. 93.240/1986.			

3.5.13. <b>GUIA DE ITBI.</b> Comprovante de recolhimento original do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (art. 289 da Lei n. 6.015/1973)			
3.5.14. Caso haja alguma distribuição nas certidões com relação aos vendedores e/ou imóvel, deverão os compradores dar ciência das mesmas em declaração com firma reconhecida.			
<b>Previsão Legal:</b> Arts. 26 e ss. da Lei n. 9.514/1997; arts. 167, 176, 217, 225, 246 e ss. da Lei n. 6.015/1973.			

**3.6. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DENTRO DO SFH**

	S	N	NA
3.6.1. Duas vias originais do Instrumento Particular, contendo todos os requisitos da escritura pública, exceto a forma, dispensado o reconhecimento de firma quando se tratar de atos praticados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH (Lei n. 4.380,/1964); Programa Minha Casa, Minha Vida Lei n. 11.977/2009; Programa de Arrendamento Residencial (PAR), a CAIXA como agente executor e o FAR – Fundo de Arrendamento Residencial – como financiador.			
3.6.2. Quanto aos requisitos do contrato, que deverá conter cláusulas e requisitos essenciais para o seu registro:			
I. O valor principal da dívida;			
II. O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;			
III. A taxa de juros e os encargos incidentes;			
IV. A cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;			
V. A cláusula assegurando ao devedor fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização do imóvel objeto da alienação fiduciária;			

VI. A indicação, para efeito de venda em leilão público, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;			
VII. O prazo de carência a ser observado antes que seja expedida intimação para a purgação de mora do devedor, ou fiduciante, inadimplente;			
VIII. A cláusula dispendo sobre aplicação dos procedimentos para a realização do leilão público destinado à alienação do imóvel, se consolidada, por inadimplemento, a propriedade em nome do credor fiduciário, sendo suficiente a remissão expressa do art. 27, da Lei n. 9.514/1997, dispensando-se a transcrição desses procedimentos no título de constituição da garantia;			
3.6.3. Certidões pessoais do(s) transmitente(s), bem como certidões do imóvel, como a seguir elencadas: (Lei n. 7.433, de 18 de dezembro de 1985).			
<b>Do Transmitente:</b> a) Certidões de feitos de jurisdição contenciosa ajuizados (ações reais e pessoais reipersecutórias) e do Juízo orfanológico;			
b) Ou apresentar com firma reconhecida dos compradores “Termo de dispensa de certidões de distribuidores”;			
c) Certidões de interdições e tutelas, do domicílio do outorgante;			
d) Certidões dos Ofícios de Distribuição competentes, em se tratando de contratos referentes à primeira aquisição da casa própria ou praticados com a interveniência de cooperativas habitacionais, quando destinados à residência do adquirente;			
e) Certidão negativa da Justiça Federal emitida pela seção judiciária do local de domicílio do vendedor e do local do imóvel transacionado;			
f) Apresentar Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) transmitente(s), OU, se for o caso, apresentar declaração do(s) alienante(s), com firma reconhecida, de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária.			

g) Quando o vendedor for pessoa jurídica: além das certidões de praxe, apresentar:			
g.1.) ato constitutivo autenticado			
g.2.) prova de poderes autenticada (Procuração, se representado por procurador)			
g.3.) Certidão Conjunta da União – site Receita Federal/PGFN			
3.6.4. Guia do comprovante de pagamento do ITBI e extrato de pagamento, na forma original;			
3.6.5. Se for imóvel rural, apresentar:			
a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR;			
b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR;			
c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR			
d) Certidão do Ibama; se for terreno de marinha, apresentar a Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio; Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is).			
3.6.6. Caso os compradores sejam casados por algum regime que haja PACTO ANTENUPCIAL, ou seja, são casados pelo regime de bens da comunhão universal, separação de bens ou participação final nos aquestos, Pacto Antenupcial: apresentar Certidão de Registro, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges. Observação:			
a) Os regimes da Comunhão Parcial de Bens e da Separação Obrigatória/Legal de Bens não necessitam de Pacto Antenupcial.			
b) O casamento celebrado até a data de 26/12/1977, antes da vigência da Lei n. 6.515/1977, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, não necessita de Pacto Antenupcial.			

<p><b>3.6.7.</b> Em caso de 1ª Aquisição: Apresentar declaração dos compradores que se trata de sua primeira aquisição imobiliária com destino a uso próprio para fins residenciais, juntamente com os documentos que comprovem tal declaração (certidões negativas de atos notariais e de registro, expedidas pelos cartórios competentes de distribuição da situação do imóvel e do endereço dos compradores – busca pelo período de 20 anos), Lei n. 6.015/1973, art. 290; Lei n. 3.350/1999, art. 44, § 3º; Portaria CGJ n. 3.210/2017</p>			
<p><b>3.6.8.</b> Quando houver restrições em qualquer uma das certidões acima relacionadas deve ser apresentada uma declaração com firma reconhecida, contendo as qualificações dos contratantes (compradores e vendedores), em que ambos declaram: “o conhecimento do(s) apontamento(s) mencionado(s) na(s) certidão(ões) do Cartório..., com relação ao... e que a(s) mesma(s) não interfere(m) na compra e venda do imóvel.”</p>			
<p><b>3.6.9.</b> Se no contrato apresentado houver cancelamento de hipoteca ou de alienação referente à compra anterior do vendedor, deverão constar no contrato a qualificação do interveniente/quitante, a assinatura, o carimbo e apresentar procuração em cópia autenticada do mesmo, bem como a descrição do débito originário o qual se refere à quitação.</p>			
<p><b>Previsão Legal:</b> Arts. 108, 118, 481 e ss. e 1.647 do Código Civil; Lei n. 7.433/1985; Decreto n. 93.240/1986; arts. 22 e ss. da Lei n. 9.514/1997; arts. 167, 176, 221 e 225 da Lei n. 6.015/1973; art. 47 da Lei n. 8.212/1991; art. 4º, parágrafo único da Lei n. 4.591/1964; arts. 20 e 21 da Lei n. 9.393/1996; arts. 19 e 29 da Lei n. 12.651/2012; art. 3º do Decreto-Lei n. 2.398/1987.</p>			

**3.7. AVERBAÇÃO DE LEILÃO**

	S	N	NA
<b>3.7.1. Leilão Positivo:</b>			
a) Requerimento devidamente assinado e com firma reconhecida do representante da credora de averbação do Leilão Positivo.			
b) Quitação da dívida e extinção do regime fiduciário, assinado pelo representante legal do credor fiduciário com firma reconhecida, indicando matrícula, número do contrato, nome e CPF do devedor fiduciante;			
c) Comprovação em cópia autenticada da legitimidade de representação do credor fiduciário (cópias autenticadas de estatutos, procurações, substabelecimentos, etc.).			
d) Declaração de que o devedor fiduciário não exerceu o direito de preferência previsto no art. 26-A, § 2º.			
e) Uma via de cada ata da sessão pública dos Leilões (1º e 2º) informando que um foi positivo e termo de quitação art. 27, parágrafo quinto, Lei n. 9.514/1997 para averbação da realização do Leilão Positivo, quitação da dívida e extinção do regime fiduciário art. 27, § 5º da Lei n. 9.514/1997, incidindo, para a cobrança de emolumentos o item 7.1 do Anexo IV da Lei Estadual nº 6.310/2007.			
f) Publicações originais dos editais de leilão ou cópias autenticadas.			
<p>Caso os Leilões sejam negativos, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do art. 27 da Lei n. 9.514/1997, essa circunstância será averbada à vista de certidão do leiloeiro de ter realizado esses leilões.</p> <p>A averbação da realização dos leilões negativos é fundamental para que o credor (atual proprietário) comprove ter cumprido com as obrigações legais. Vide item 3.7.2 abaixo:</p>			
<b>3.7.2. Leilão Negativo:</b>			
a) Requerimento devidamente assinado e com firma reconhecida do representante da credora de averbação do Leilão Positivo.			

b) Quitação da dívida e extinção do regime fiduciário, assinado pelo representante legal do credor fiduciário com firma reconhecida, indicando matrícula, número do contrato, nome e CPF do devedor fiduciante;			
c) Comprovação da legitimidade de representação do credor fiduciário (cópias autenticadas de estatutos, procurações, substabelecimentos, etc.).			
d) Uma via de cada ata da sessão pública dos leilões (1º e 2º) informando que foram negativos e termo de quitação (art. 27, § 5º da Lei n. 9.514/1997).			
e) Publicações originais dos editais de leilão ou cópias autenticadas.			
f) Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor as quantias que excederem o valor das dívidas.			
g) Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, a dívida é considerada extinta e o credor fiduciário não terá mais obrigação de entregar ao devedor fiduciante as quantias excedentes. Nesse caso, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.			

### 3.8. CESSÃO FIDUCIÁRIA

Na cessão fiduciária há a transferência da propriedade, titularidade, do devedor-cedente ao credor-cessionário, dessa forma o credor passa a receber os créditos cedidos diretamente dos devedores do devedor cedente

	S	N	NA
3.8.1. Instrumento Particular, com a assinatura do cedente e cessionário, contendo, além de outros elementos, o valor da cessão, com firma reconhecida dos contratantes;			
3.8.2. Comprovação em cópia autenticada da legitimidade de representação dos credores fiduciários (cópias autenticadas de estatutos, procurações, substabelecimentos, etc.).			
3.8.3. O instrumento deve conter a qualificação completa do cedente e cessionário, qual seja: pessoa física – nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial, se for o caso; pessoa jurídica – o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ.			
Previsão Legal: Arts. 286 a 298 do Código Civil; art. 167, II, 21, da Lei n. 6.015/1973; arts. 18 e 38 da Lei n. 9.514/1997; arts. 21 e 22 da Lei n. 10.931/2004.			

### 3.9. CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES SOBRE IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO

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 n. 9.514/1997). É a transferência do fiduciante a terceiro, com anuência expressa do fiduciário, de todos os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

	S	N	NA
3.9.1. Instrumento Particular, com a assinatura do cedente e cessionário, contendo, além de outros elementos, o valor da cessão, com firma reconhecida dos contratantes;			

3.9.2. O instrumento deve conter a qualificação completa do cedente e cessionário, qual seja: pessoa física - nome completo, nacionalidade, profissão, número da carteira de identidade com o órgão expedidor, número do CPF, endereço completo, estado civil, regime de bens, data de casamento e pacto antenupcial, se for o caso; pessoa jurídica - o nome empresarial, a sede social e o número de inscrição no CNPJ.			
3.9.3. Além dos requisitos do contrato apresentar:			
a) Imposto de Transmissão			
3.9.4. Se for imóvel rural, apresentar:			
a) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR;			
b) Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural - ITR;			
c) Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural - CAR;			
d) Certidão Negativa do IBAMA;			
e) Certidão Negativa de Débitos Municipais do(s) imóvel(is) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) cessionário(s) se responsabilizando por eventuais débitos existentes, com firma reconhecida;			
f) Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Goiás em nome do(s) cedente(s) ou declaração de dispensa da apresentação por parte do(s) cessionário(s) se responsabilizando por eventuais débitos existentes, com firma reconhecida;			
g) Sendo Transmittente(s) pessoa(s) jurídica(s): apresentar Certidão Negativa de Débitos Federais em nome do(s) cedente(s), OU, se for o caso, apresentar declaração do(s) cedente(s), com firma reconhecida, de que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente;			
3.9.5. Comprovação em cópia autenticada da legitimidade de representação dos credores fiduciários (cópias autenticadas de estatutos, procurações, substabelecimentos, etc.).			
Previsão Legal: arts. 28, 29 e 38 da Lei n. 9.514/1997.			

## PARTE 4 | MODELOS

### 4.1. MODELO DE REGISTRO DE COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA

	4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD/MM/AAAA

**R - X - M - XXXXXX - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de DD/MM/AAAA, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno objeto desta matrícula bem como o apartamento a ser nele construído a XXXXXXXX. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$. (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$). Imposto pago pela guia nº XXXXXXXX, em DD/MM/AAAA. Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL.

**R - X - M - XXXXXX - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de DD/MM/AAAA, o adquirente deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária, à , em garantia da dívida de R\$, a ser paga em prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em , no valor de R\$, à taxa nominal de %a.a., efetiva de %a.a e nas demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL.

### 4.2. MODELO DE 1º AUTO DE LEILÃO

	4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD/MM/AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - 1º AUTO DE LEILÃO:** De acordo com termo de quitação de DD/MM/AAAA, hoje arquivado, verifica-se que foi feito em DD/MM/AAAA, 1º auto de leilão negativo. Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL

### 4.3. MODELO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

	4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD/MM/AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo ofício nº XXXXXX, de DD/MM/AAAA, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da XXXXXX, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº XXXXXXXX, em DD/MM/AAAA. Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL

## 4.4. MODELO DE AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM FACE DA QUITAÇÃO

	<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO</b> CNIS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD/MM/AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-X, desta matrícula, face autorização dada pela no requerimento de DD/MM/AAAA, que hoje se arquivava, passando a plena propriedade a pertencer ao adquirente do R-.Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL

## 4.5. MODELO DE INTIMAÇÃO (DILIGÊNCIA NEGATIVA)

	<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO</b> CNIS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD/MM/AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - INTIMAÇÃO ( DILIGÊNCIA NEGATIVA):** De acordo com o Ofício n°XXXXXX, de DD/MM/AAAA e notificação promovida pela credora XXXXXX, através do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, hoje arquivados e digitalizados nesta serventia, prestou a seguinte informação: foi intimado o devedor XXXXXX já qualificado e constou o seguinte resultado da intimação: **Diligência "NEGATIVA"** (deixou de ser entregue por não lograr encontrá-lo), para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97.Rio de Janeiro, RJ, 10/12/2021. O OFICIAL

## 4.6. MODELO DE INTIMAÇÃO (DILIGÊNCIA POSITIVA)

	<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO</b> CNIS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD/MM/AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - INTIMAÇÃO ( DILIGENCIA POSITIVA):** De acordo com o Ofício n°, de DD/MM/AAAA, promovido pela credora XXXXXX, já qualificada, foi intimado o devedor XXXXXX, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando **"positiva"**, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária, objeto do R-X, em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97.Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL.

## 4.7. MODELO DE INTIMAÇÃO POR EDITAL

	<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO</b> CNIS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD/MM/AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor fiduciário, XXXXXX, através do Ofício n°XXXXXX de DD/MM/AAAA, hoje arquivado, requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei n°9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante XXXXXX, Publicado no XXXXXX, para purga da mora resultante da dívida objeto do R-X desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da Lei 9514/97.Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL

## 4.8. MODELO DE PORTABILIDADE

	<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO</b> CNJ 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD-MM-AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - PORTABILIDADE:** Pelo instrumento particular de Portabilidade de financiamento imobiliário e transferência de alienação fiduciária com alteração do credor fiduciário N°XXXXXX de DD/MM/AAAA, XXXXXX deram o imóvel objeto desta matrícula em alienação fiduciária, na forma da Lei n° 9.514/97, ao CREDOR, em garantia de dívida no valor de R\$XXXXXX, sendo o valor de avaliação de R\$XXXXXX; a ser pago em XXXXXX meses, valor da primeira prestação na data de assinatura de R\$XXXXXX, sistema de amortização: SAC, TAXA DE JUROS nominal e efetiva de %a.a.; %a.a.; data prevista para vencimento da primeira prestação: DD/MM/AAAA; demais condições constam do instrumento. Em cumprimento ao disposto no artigo 33-A, da Lei 9514/97 e artigo 167, II, 30 da Lei 6015/73, fica consignada a quitação da dívida original, emitida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, objeto do R-X desta matrícula, nos termos do instrumento particular de DD/MM/AAAA. Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL.

## 4.9. MODELO DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA

	<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO</b> CNJ 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD-MM-AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - QUITAÇÃO DA DÍVIDA:** De acordo com termo de quitação de capeando autos de leilões negativos de DD/MM/AAAA e DD/MM/AAAA, hoje arquivados e consoante ao disposto no parágrafo 6º artigo 27 da Lei 9514/97, a credora fiduciária declarou quitada a dívida objeto do R-X desta matrícula. Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL.

## 4.10. MODELO DE 2º AUTO DE LEILÃO

	<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO</b> CNJ 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD-MM-AAAA

**AV - X - M - XXXXXX - 2º AUTO DE LEILÃO:** De acordo com termo de quitação de DD/MM/AAAA, hoje arquivado, verifica-se que foi feito em DD/MM/AAAA, 2º auto de leilão negativo. Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL.

## 4.11. MODELO DE TRANSMISSÃO DE DIREITOS DO FIDUCIANTE

	<b>4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO</b> CNJ 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral	MATRICULA	DATA
		XXXXXX	DD-MM-AAAA

**R - X - M - XXXXXX - TRANSMISSÃO DE DIREITOS DO FIDUCIANTE -** Pelo Instrumento particular de DD/MM/AAAA, o adquirente do R=, transmitiu seus direitos de devedor-fiduciante para ( Qualificação completa do novo devedor fiduciante) tendo ocorrido anuência do credor fiduciário para a transmissão na forma do artigo 29 da lei 9514/97, as demais condições do contrato seguem inalteradas. Imposto de transmissão pago conforme guia n°XXXXXX em DD/MM/AAAA. Rio de Janeiro, RJ, DD/MM/AAAA. O OFICIAL.

## PARTE 5

### LEGISLAÇÃO CORRELATA

(LINKS DE ACESSO)

#### 5.1. CONSTITUIÇÃO FEDERAL

(acesso em 14/05/2022) – Link para acesso: <https://bit.ly/3JDWB3W>

#### 5.2. CÓDIGOS

##### 5.2.1. Lei n. 10.406/2002

“Institui o Código Civil.” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3tM4RsK>

##### 5.2.2. Lei n. 13.105/2015

“Código de Processo Civil.” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3Lq2SU5>

#### 5.3. LEIS

##### 5.3.1. Lei n. 4.380/1964

“Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.” (acesso em 14/05/2022) – Link para acesso: <https://bit.ly/3yCJqhF>

##### 5.3.2. Lei n. 5.709/1971

“Regula a Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro Residente no País ou Pessoa Jurídica Estrangeira Autorizada a Funcionar no Brasil, e dá outras

Providências.” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3yGo5DY>

##### 5.3.3. Lei n. 6.015/1973

“Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.” (acesso em 14/05/2022) – Link para acesso: <https://bit.ly/3jtrjBW>

##### 5.3.4. Lei n. 6.634/1979

“Dispõe sobre a Faixa de Fronteira, altera o Decreto-lei nº 1.135, de 3 de dezembro de 1970, e dá outras providências” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3wdTo7y>

##### 5.3.5. Lei n. 8.004/1990 –

“Dispõe sobre transferência de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e dá outras providências.” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3wf5RIj>

##### 5.3.6. Lei n. 8.245/1991 –

“Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3FM1BDh>

##### 5.3.7. Lei n. 8.929/1994

“Institui a Cédula de Produto Rural, e dá outras providências.” (acesso em 14/05/2022) – Link para acesso: <https://bit.ly/3Lftip9>

##### 5.3.8. Lei n. 8.935/1994

“Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios)” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3wf5VI3>

##### 5.3.9. Lei n. 9.514/1997

“Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.” (acesso em 14/05/2022)

– Link para acesso: <https://bit.ly/3wf6amr>

### 5.3.10. Lei n. 10.931/2004

“Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei n° 911, de 1° de outubro de 1969, as Leis n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, n° 4.728, de 14 de julho de 1965, e n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.” (acesso em 14/05/2022) – Link para acesso: <https://bit.ly/3wf6wth>

### 5.3.11. Lei n. 11.010/2005

“Regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3NfmSrij>

### 5.3.12. Lei n. 13.465/2017

“Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n os 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n° 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n° 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n° 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n° 13.347, de 10 de outubro

de 2016; e dá outras providências.” (acesso em 14/05/2022)

Link para acesso: <https://bit.ly/3MecXIN>

### 5.3.13. Lei n. 13.476/2017

“Altera a Lei n° 12.810, de 15 de maio de 2013, para dispor sobre a constituição de gravames e ônus sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado, e a Lei n° 13.097, de 19 de janeiro de 2015; e revoga dispositivo da Lei n° 10.931, de 2 de agosto de 2004.” (acesso em 14/05/2022) – Link para acesso: <https://bit.ly/37jf16a>

### 5.3.14. Lei n. 13.986/2020

“Institui o Fundo Garantidor Solidário (FGS); dispõe sobre o patrimônio rural em afetação, a Cédula Imobiliária Rural (CIR), a escrituração de títulos de crédito e a concessão de subvenção econômica para empresas cerealistas; altera as Leis n os 8.427, de 27 de maio de 1992, 8.929, de 22 de agosto de 1994, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 5.709, de 7 de outubro de 1971, 6.634, de 2 de maio de 1979, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 7.827, de 27 de setembro de 1989, 8.212, de 24 de julho de 1991, 10.169, de 29 de dezembro de 2000, 11.116, de 18 de maio de 2005, 12.810, de 15 de maio de 2013, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 13.576, de 26 de dezembro de 2017, e o Decreto-Lei n° 167, de 14 de fevereiro de 1967; revoga dispositivos das Leis n os 4.728, de 14 de julho de 1965, e 13.476, de 28 de agosto de 2017, e dos Decretos-Leis n os 13, de 18 de julho de 1966; 14, de 29 de julho de 1966; e 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências.” (acesso em 14/05/2022) – Link para acesso: <https://bit.ly/3FZYqYN>

### 5.3.15. Lei n. 14.063/2020

“Dispõe sobre o uso de assinaturas eletrônicas em interações com entes públicos, em atos de pessoas jurídicas e em questões de saúde e sobre as licenças de softwares desenvolvidos por entes públicos; e altera a Lei n° 9.096, de 19 de setembro de 1995, a Lei n° 5.991, de 17 de dezembro de 1973, e a Medida Provisória n° 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.” (acesso em 14/05/2022) – Link para acesso: <https://bit.ly/39PtQ7U>

### 5.3.16. Lei n. 14.382/2022

“Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis n.ºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei n.º 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis n.ºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021.” (acesso em 25/07/2022) - Link para acesso: <https://bit.ly/3PxO7id>

## 5.4. MEDIDAS PROVISÓRIAS

### 5.4.1. Medida Provisória n. 992/2020

“Dispõe sobre o financiamento a microempresa e empresa de pequeno e médio porte, sobre o crédito presumido apurado com base em créditos decorrentes de diferenças temporárias, sobre o compartilhamento de alienação fiduciária e sobre a dispensa do cumprimento de exigências de demonstração de regularidade fiscal nas operações praticadas pelo Banco Central do Brasil em decorrência do disposto no art. 7º da Emenda Constitucional n.º 106, de 7 de maio de 2020, e altera a Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017, a Lei n.º 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973.” (acesso em 14/05/2022) - Link para acesso: <https://bit.ly/3wsKW39>

## PARTE 6

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, José Carlos Moreira. *Da Alienação fiduciária em garantia*. São Paulo: Saraiva, 1973.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil – Reais*. (4ª ed.) Coimbra: Coimbra Editora, 1987.

BÖCKENFÖRDE, Ernst-Wolfgang. *Stato, Costituzione, democrazia*. Milano: Giuffrè Editore, 2006.

CARVALHO, Francisco. Módulo de Direito Civil. 02/09/2008-16/09/2009. 1197 p. Notas de aula.

CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação fiduciária, incorporação imobiliária e mercado de capitais – estudos e pareceres*. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

\_\_\_\_\_, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. (3ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

\_\_\_\_\_, Melhim Namem. *Negócio fiduciário*. (4ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

\_\_\_\_\_, Melhim Namem. *Negócio fiduciário*. (5ª ed.) Rio de Janeiro: Forense, 2017.

\_\_\_\_\_, Melhim Namem. *Trust: perspectivas do direito contemporâneo na transmissão da propriedade para administração de investimentos e garantia*. (1ª ed.) Rio de Janeiro: Renovar, 2001.

\_\_\_\_\_, Melhim Namem; DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. *Alienação Fiduciária de bens imóveis em segundo grau?* Disponível em: [https://www.anoreg.org.br/site/2009/08/24/imported\\_13551/](https://www.anoreg.org.br/site/2009/08/24/imported_13551/) Acesso em: 07/12/2020

DANTZGER, Afrânio Carlos Camargo. *Alienação Fiduciária de bens Imóveis*. (3ª ed.) Rio de Janeiro, Forense, 2010.

DIMOULIS, Dimitri. *Manual de Introdução ao Estudo do Direito*. (4ª ed.) São Paulo: RT, 2011.

FABIAN, Cristoph. *Fidúcia – negócios fiduciários e relações externas*. Porto alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2007.

FIGUEIREDO NETO, Manoel Valente; KÜMPEL, Vitor Frederico. *Registro de imóveis brasileiro*. São Paulo: YK, 2020.

FIORENELLI, Ademar. *Das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade*. São Paulo: 2009.

GALHARDO, Flaviano (Coord.) (et. al.) *Direito Registral e novas tecnologias*. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

GRUPO GILBERTO VALENTE. *Inventário – Alienação fiduciária*. Disponível em: <https://www.ggv.com.br/arquivos/4286>. Acesso em 14/05/2022

KÜMPEL, Victor Frederico. *Tratado notarial e registral, Vol. 5*. São Paulo: YK, 2020.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Da Alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel*. (4ª ed.) Curitiba: Juruá.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

MOREIRA ALVES, José Carlos. *Da alienação fiduciária em garantia*. (3ª ed.) Rio de Janeiro: Forense, 1987.

PELUSO, Cezar (org.) *Código Civil comentado*. (14ª ed.). Barueri: Manoele, 2020.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil*, vol. 4. (21ª ed.) Rio de Janeiro: Forense, 2012.

POLETTI, Claudinei Antonio. *A nova lei do agro*. Campo Grande: Contemplar, 2021.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte geral. Tomo III: Negócios jurídicos. Representação. Conteúdo. Forma. Prova*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1954.

\_\_\_\_\_, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte geral. Tomo V: eficácia jurídica. Determinações inexas e anexas. Direitos. Pretensões. Ações*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955.

\_\_\_\_\_, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado. Parte especial. Tomo X: Direito das coisas: posse*. Rio de Janeiro: Editor Borsoi, 1955.

REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL. *Manual digital de Registro de Imóveis*. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/manual>. Acesso em 27/11/2021.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas*. (6ª ed.) São Paulo: Forense, 2012.

ROLIM, Luiz Antônio. *Instituições de direito Romano*. (4ª ed.) São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

RONDINA, Homero; RONDINA, Gerardo. *El fideicomiso en la construcción: manual teórico – práctico*. (1ª ed.) Buenos Aires, Valletta ediciones, 2007.

ROSENVALD, Nelson; DE FARIAS, Cristiano Chaves. *Curso de direito civil*, vol. 5 – Direitos reais (9ª ed.) Salvador: Jus Podium, 2013.

SERPA LOPES, Miguel Maria de. Tratado dos Registros Públicos – Vol. IV. (3ª ed.). Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1957.

SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de. PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Abstração e absolutismo no sistema alemão de transmissão imobiliária. Revista de Direito Imobiliário, vol. 89, ano 43, p. 125–148. São Paulo: RT, Jul–Dez 2020. ISSN: 1413–4543.

SOTO, Hernando de. The Mystery of capital. New York: Basic Book, 2003.

TEPEDINO, Gustavo (org.). Código Civil Interpretado Conforme a Constituição da República. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil, vol. 5, direitos reais. (11ª ed.) São Paulo: Atlas, 2011.



**Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil**