

LEI Nº 13.465/17

COMENTÁRIOS SOBRE AS ALTERAÇÕES NO PROCEDIMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

João Pedro Lamana Paiva ¹

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, entre outras, a Lei nº 9.514/97e dá outras providências.**

...

Art. 67. A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 24.

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.**” (NR) (grifei)

COMENTÁRIO:

Antes, estava no âmbito dos contratantes pactuar o valor do imóvel para fins do leilão. Agora é a lei que rege a matéria. Como? Utilizando o valor da base de cálculo do ITBI quando da averbação de consolidação da propriedade plena para fins de alienação no primeiro leilão (ver ainda a alteração no art. 27, §1º).

Segundo Mauro Antônio Rocha ², “O *leitmotiv* dessa alteração (inclusão de §único ao art. 24 da Lei nº 9.514/1997) é a fixação de um piso legal que impeça, independentemente do efetivo valor de mercado do imóvel, que o valor de venda em leilão seja objeto de discussão judicial, principalmente quanto a milhares de contratos vigentes que estabeleceram a simples atualização monetária como critério de revisão do valor do bem”.

Tal providência precisará passar pelo crivo da qualificação no Registro de Imóveis.

¹ Oficial Titular do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, Membro Efetivo da Academia Brasileira de Direito Registral Imobiliário – ABDRI, Presidente da Fundação ENORE-RS, Vice-Presidente do Colégio Registral do RS e Ex-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB. Atualizado em 25/10/2017.

²<https://cartorios.org/2017/07/03/alienacao-fiduciaria-mudancas-legais-a-vista/>

“Art. 26.

§ 3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, **havendo suspeita motivada de ocultação**, intimar **qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho** de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar **a intimação, na hora que designar**, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). **(grifei)**

COMENTÁRIO:

A lei agora passa a prever a **intimação com hora certa** no procedimento extrajudicial para constituição em mora. Aplica-se aos casos em que há **suspeita motivada de ocultação** que tem frustrado alguns procedimentos de intimação.

Trata-se de regra similar à criada pelos arts. 252 e 275, §2º do CPC.

Cuidar que a intimação não poderá ser para qualquer pessoa, mas para pessoa da família, ou, em sua falta, para qualquer vizinho.

Ainda, quando a lei se reporta aos arts. 252 ao 254 do CPC, estabelece condicionante que se relaciona ao **envio de comunicação**, no prazo de dez (10) dias, ao endereço do intimado lhe informando acerca do resultado do ato de intimação por hora certa. Quando o Registro de Imóveis solicita ao Registro de Títulos e Documentos a prática da intimação (art. 26, §3º da Lei nº 9.514/97) será este quem deverá remeter a comunicação, entendendo-se a *“juntada do mandado aos autos”* (art. 254 do CPC) à devolução, pelo intimador, da intimação cumprida, ao Registrador de Títulos e Documentos, que providenciará na comunicação ao devedor fiduciante. Com efeito, para atender ao disposto na parte final do art. 254 do CPC (*“... dando-lhe de tudo ciência”*), só quem fez a diligência é que terá condição de informar todas as ocorrências e circunstâncias quando da realização da intimação. Não há como tocar ao Registro de Imóveis tal incumbência, frise-se, quando este solicita ao Registro de Títulos e Documentos a realização da intimação, porque não terá condições de dar ciência de todo o ocorrido ao devedor fiduciante, uma vez que a diligência fora praticada por outro Registrador, que é o Registrador de Títulos e Documentos.

§ 3º-B. Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

COMENTÁRIO:

Igualmente, regra similar à do art. 248, §4º do CPC. Neste caso, o responsável pelo recebimento da correspondência poderá se recusar a receber se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

Aqui em Porto Alegre o cuidado deverá ser tomado, em primeiro lugar, pelo Registro de Títulos e Documentos, e, depois, pelo **Conferente da regularidade do procedimento internamente no Registro de Imóveis.**

“**Art. 26-A.** Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às operações de financiamento habitacional, inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.

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

COMENTÁRIO:

Relevantes alterações que indicam os marcos temporais a serem observados pelo Registro de Imóveis. Agora ficou esclarecido um prazo para o credor fiduciário averbar a consolidação em decorrência de alienação fiduciária que garante contratos de financiamentos habitacionais.

Mas alguns problemas precisarão ser enfrentados em decorrência das dúvidas suscitadas pelo texto legal.

São eles:

a) O prazo indicado na norma pode ser considerado um “prazo fatal” ou, por não ter sido prevista uma sanção, a regra ora introduzida trata-se apenas de uma sugestão do legislador a respeito de prazo para que o credor fiduciário aja em prol da regularização dos seus direitos? Relevante a discussão porque não está previsto o efeito do descumprimento do prazo. E se o credor fiduciário não requerer a averbação de consolidação da propriedade no prazo ora estabelecido? Os Registradores de Imóveis de Porto Alegre entendem que “sendo requisitada a referida averbação em data posterior tem-se como válido o procedimento intimatório já realizado”.

b) A disposição do §1º deve ser lida em compasso com o *caput*. No caso, o *caput* refere-se aos “financiamentos habitacionais”. Assim, **questiona-se se o novel regramento aplicar-se-á a todos os casos envolvendo a alienação fiduciária, ou somente àqueles que envolvam “financiamentos habitacionais”?** Salvo melhor juízo, somente a estes. Logo, numa contratação privada de garantia envolvendo a alienação fiduciária, que em nada se refira a financiamento habitacional, não se aplicará o prazo de 30 dias para a averbação da consolidação da propriedade plena. Entretanto, tal interpretação (literal) pode ser mais onerosa para quem opera os financiamentos habitacionais.

c) A expressão “**expiração do prazo para purgação da mora**” representa a certificação pelo Oficial de Registro da “constituição em mora” do devedor fiduciante. Assim, o prazo para ser observado pelo credor fiduciário contar-se-á de tal certificação.

Questiona-se: Pode o credor apresentar o requerimento, a certidão de constituição em mora e a guia de reconhecimento do ITBI antes dos 30 dias? Certamente que sim, todavia o lançamento da averbação de consolidação só poderá ser efetuado após o prazo.

E se o credor fiduciário não apresentar os documentos necessários após o prazo fatal? Novo procedimento de intimação deverá ser inaugurado, encerrando-se o anterior que não foi levado a termo pelo credor fiduciário? A desídia do credor fiduciário, no caso, será causa para a instalação de novo procedimento? Ou o prazo ora previsto indica a última oportunidade dada ao devedor fiduciante para encontrar forças para honrar seus compromissos, mantendo o contrato hígido, o que em última análise interessa a todos? Comungamos com o mesmo entendimento dos Registradores de Imóveis de Porto Alegre, os quais, reitera-se, entendem que se mantém válido o expediente de intimação já realizado, embora ultrapassado o prazo previsto.

d) Para os procedimentos encerrados ou em curso quando da entrada em vigor das alterações será aplicável o referido prazo? Salvo melhor juízo entende-se que sim, porque norma de caráter procedimental tem aplicação imediata. É possível ventilar a hipótese de que o legislador previu um prazo simbólico de 30 dias(a exemplo do prazo para abrir um inventário), a fim de que os expedientes de intimação, uma vez ocorrida a constituição em mora, não fiquem sem ter um curso final, permanecendo em aberto indefinidamente, o que atenta contra a segurança jurídica.

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

COMENTÁRIO:

Ficou elucidado que até a data da averbação da consolidação da propriedade é possível a purgação da mora, convalidando o contrato. Assim, parece estar resolvido o impasse que indicava não ser possível haver a purgação da mora após a averbação da consolidação. Possível é, mas, se tal circunstância se implementar o legislador tratou de elucidar os efeitos, devendo-se realizar novo contrato e novo registro.

Analisando este dispositivo com o agora previsto no art. 26-A, §1º o prazo **fatal** para a purgação da mora passará a ser, por via reflexa, de 45 (quarenta e cinco) dias, e não mais de 15 (quinze) dias, pois o credor fiduciário terá 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da mora para providenciar na averbação da consolidação da propriedade, momento definido como o rompimento do vínculo de direito real entre o devedor fiduciário e o imóvel. Neste sentido, atentar-se para a observação no art. 27, §2º-B, onde consta menção expressa ao “direito de preferência” do devedor na aquisição no leilão, o que se trata de relevante novidade, bem como para a menção de “**nova aquisição do imóvel**”. Em face da maior proteção do devedor fiduciante, entende-se que a contagem do prazo é em dias úteis.

“Art. 27.

§1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

COMENTÁRIO:

Ver ponderação feita para o art. 24, parágrafo único. **A qualificação do Registro de Imóveis deverá verificar.**

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

COMENTÁRIO:

Observando decisões judiciais a lei está sendo atualizada para deixar explícita a obrigação de comunicar o devedor acerca da realização do leilão. **Prova a ser aferida pelo Registro de Imóveis, pois pode ser anulado o procedimento se o devedor não for comunicado sobre o leilão.**

Qual o documento que provará a realização desta comunicação? Salvo melhor juízo, declaração firmada pelo credor fiduciário, sob as penas da lei, de que foi dado conhecimento ao devedor fiduciante acerca das datas, horários e locais dos leilões; ou, e-mail remetido ao devedor fiduciante tendo em vista a autorização legal para a remessa por meio eletrônico (ver arts. 193 e segs. do Código de Processo Civil).

Recentemente foi publicado o Provimento nº 61 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que orienta os órgãos judiciais e os serviços notariais e registrais a exigirem que dos documentos apresentados conste o endereço eletrônico das partes, o que pode auxiliar no cumprimento da obrigação ora prevista.

§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.

COMENTÁRIO:

Importante menção ao “**direito de preferência**” do devedor fiduciante na aquisição do imóvel no leilão. Cuidar o marco para o exercício deste direito, que será no segundo leilão. Após o segundo leilão não há que se falar mais em “direito de preferência” do devedor fiduciante. No exercício do “direito de preferência” o devedor deverá arcar com todas as despesas que deu causa (anteriores e atuais), inclusive aquelas efetuadas pelo credor fiduciário para consolidar a propriedade em seu nome.

Em síntese, implica na ampliação da possibilidade de o devedor fiduciar **renovar** seu vínculo com a coisa (**o que exigirá novo título, novo registro e pagamento de imposto e emolumentos**), evitando maiores contratempos com posterior alteração da relação jurídico-real via reintegração de posse.

§9º O disposto no § 2º-B deste artigo aplica-se à consolidação da propriedade fiduciária de imóveis do FAR, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.” (NR)

COMENTÁRIO:

Importante refletir se esta norma refere-se apenas aos imóveis do FAR ou para todos os casos de alienação fiduciária. Se for para todos, não precisaria estar escrito. Se for restrito ao caso do FAR, não constou “somente”. Da leitura dos demais dispositivos é possível compreender a intenção do legislador, de ser explicativo, incluindo o FAR e não restringindo só a ele. A imprecisão legislativa poderá gerar discussões, mas fora do âmbito do Registro de Imóveis.

“Art. 30.

Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), **uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata este artigo.**” (NR)

COMENTÁRIO:

Reforço do instituto da alienação fiduciária ao informar que discussões outras resolver-se-ão no âmbito obrigacional, em perdas e danos, permitindo que a propriedade (direitos reais) tenha curso normal.

Outrossim, a falta de técnica do legislador aqui será fonte de discussões.

Qual a amplitude da expressão “...**excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante** ...”, a qual permitirá interferir na relação de direito real? Que “notificação” é essa, uma vez que a Lei nº 9.514/97 sempre se referiu ao instituto da “intimação”? Até

então, só havia uma passagem pelo instituto da “notificação” na Lei nº 9.514/97, a qual está expressa no art. 35, dispensando-a quando da cessão de crédito.

Salvo melhor juízo, o caso a que o legislador pretendeu considerar para fins de permitir interferência na relação de direito real é aquele hoje contemplado no art. 27, 2º-A, que trata da correspondência enviada ao devedor comunicando sobre as datas, horários e locais dos leilões. Não havendo tal “comunicação” ou “notificação” caberá ao devedor fiduciante tentar manter o vínculo com a coisa mediante a ação própria.

“**Art. 37-A.** O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

Parágrafo único. O disposto no caput deste artigo aplica-se às operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).” (NR)

COMENTÁRIO:

Aqui a lei delimita outra consequência para o devedor inadimplente, que é a obrigação de pagar um valor a título de “**ocupação**” (espécie de “aluguel”), arbitrado em 1% do valor previamente determinado pelo bem para fins de leilão.

“**Art. 39.** Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei:

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.” (NR)

COMENTÁRIO:

A lei tratou de elucidar que as disposições do Decreto-lei nº 70/66 só se aplicam quando a garantia pactuada for a hipoteca, não valendo para as alienações fiduciárias.

LEI Nº 13.476/17

REFLEXOS NA CONTRATAÇÃO IMOBILIÁRIA ENVOLVENDO O INSTITUTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Como se está tratando com o instituto da alienação fiduciária de bem imóvel, chama a atenção o disposto no art. 9º da Lei nº 13.476/17, cuja redação segue:

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.

Antes da novel normativa, se após o segundo leilão não fosse alcançado resultado financeiro suficiente para cobrir o débito em aberto bem como todas as despesas consequentes, mesmo assim o devedor fiduciante estaria liberado de qualquer outro pagamento, alcançando a quitação da dívida. Porém, com a entrada em vigor da Lei nº 13.476/17, se o resultado alcançado não servir para cobrir todas as despesas a que deu causa o não pagamento, o devedor fiduciante não estará liberado, mantendo a obrigação de pagar.

Na prática, a novidade será aplicável aos devedores fiduciantes que têm capacidade econômica, que têm financiamentos de diversas ordens e que antes saíam beneficiados quando deixavam de pagar um ou outro. Estes devedores, agora, continuarão vinculados e seus outros bens poderão responder pelas obrigações da contratação de alienação fiduciária de imóvel específica.

Para os devedores fiduciantes que só tem um financiamento, via de regra, para sua moradia, não para investimentos, estes a princípio não serão afetados porque não fará diferença ter ou não saldo a pagar, porque sequer o principal conseguiram pagar, perdendo a expectativa de alcançarem a propriedade plena. O único efeito negativo que poderá ficar latente é o decorrente de eventual protesto da dívida. E isso o Poder Judiciário pode resolver.