

Registro de Imóveis e Contratos de Abertura de Crédito: Gargalos e Soluções

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Presidente do Conselho Deliberativo do ONR

INTRODUÇÃO

Antes de passar a tratar sobre CRÉDITO e GARANTIAS, importante trazer informações sobre o REGISTRO DE IMÓVEIS enquanto Instituição.

Trata-se de ATUAÇÃO ESTATAL, exercida em CARÁTER PRIVADO pelo Registrador (delegação), com o intuito de CONCRETIZAR DIREITOS na seara administrativa (sem a necessidade de processo judicial) cumprindo os requisitos exigidos pela Lei, a fim de gerar SEGURANÇA JURÍDICA e é um dos modos mais céleres e menos onerosos de se alcançar o Direito.

CRÉDITO

Crédito = Concessão de recursos de alguém para outrem + Confiança + Tempo

Nesse contexto, importa conhecer o **OBJETO** e os **SUJEITOS**.

O volume de **recursos negociados** (OBJETO) e/ou o nível de confiança entre as **partes** (SUJEITOS) pode (m) requerer, ou não, **GARANTIAS**.

GARANTIAS

Conceitos herméticos decorrentes da Lei = Espécies próprias ofertadas pelo Direito, gerando, assim, **SEGURANÇA JURÍDICA** (não podem ser criadas espécies novas de garantias entre os contratantes, cabendo a estes elegerem o que a **Lei** lhes oferece e observando os **requisitos necessários para cada tipo de garantia contratada**).

ESPÉCIES: PESSOAIS ou REAIS (mobiliárias ou imobiliárias)

Existem **GARANTIAS** que se constituem pela simples contratação (aval e fiança), mas existem aquelas que exigem a **participação do Estado** para serem constituídas (penhor, hipoteca, alienação fiduciária, cessão fiduciária, caução etc.), requerendo **FORMALIDADES ESPECIAIS (REGISTROS)**.

O foco desta exposição é o estudo das **GARANTIAS REAIS** afetas ao **REGISTRO DE IMÓVEIS**, examinando algumas **FORMALIDADES ESPECIAIS** exigidas pela **LEI** para serem corretamente constituídas.

Por qual razão mencionei “corretamente constituídas”?

Para que o crédito esteja **efetivamente garantido**, atendendo à **SEGURANÇA JURÍDICA**.

Importa compreender as **FORMAS** disponíveis pelo ordenamento jurídico (**LEI – administrar o equilíbrio entre as forças/sujeitos**) para a recuperação do **ATIVO EMPRESTADO**.

ANÁLISE ECONÔMICA DO DIREITO = Colocar na balança o **risco** da operação, o que irá variar dependendo da **modalidade do contrato** e/ou da **garantia pactuada**. Ex.: Execução Judicial ou Extrajudicial.

Evoluindo nesta questão, podemos citar exemplos:

- (I) **CRÉDITO RURAL** deve ser **executado judicialmente**;
- (II) **CRÉDITO HABITACIONAL** admite a **execução extrajudicial**.

Cumpre destacar, novamente, que o **tipo de contratação** em virtude do **capital** e das **pessoas envolvidas** é determinante para cada situação.

Lei 9.514/97

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

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

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

§ 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](#).

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

E frente as garantias, qual a importância do **Registro de Imóveis**? Por que devemos registrar?

- ✓ **Dá publicidade** à garantia
- ✓ **Confere oponibilidade a terceiros**
- ✓ **Prioridade registral:** quem registra primeiro, tem preferência
- ✓ **Evita fraudes e duplicidade de garantias**
- ✓ **O registro** é o que transforma um contrato privado em uma **garantia pública e**

segura.

CONTRATOS

Há inúmeros **tipos de operações** que podem ser **materializadas** para representar o **crédito e contratar garantias**.

Não existe uma única forma.

Há linhas de **financiamento/crédito** com **regramentos especiais**.

CONTRATOS

Exemplos de espécies de contratações:

CÉDULAS DE CRÉDITO GERAL	SFH
Rural	
Industrial	
Comercial	
Exportação	
Bancário	

OBS.: Cada espécie de contrato tem **requisitos próprios** que precisam ser observados para que os registros possam ser realizados conforme a Lei.

IMPORTANTE: FORMA

PÚBLICA – Via de regra, exige-se **ESCRITURA PÚBLICA** para a **contratação de garantia real** envolvendo imóvel (regra geral – artigo 108 do CC), ou, em se admitindo a forma privada, exige-se **reconhecimento de firmas** e a **presença de duas testemunhas**.

PARTICULAR – Entretanto, de modo excepcional, em contratos em que há a participação de agentes que atuam com o Sistema Financeiro da Habitação ou Imobiliário (“Crédito Imobiliário”), o **CONTRATO PARTICULAR PODE SER UTILIZADO, O QUAL TEM, PELA LEI, FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA** (dispensa reconhecimento de firmas e testemunhas – ver art. 221, §5º da Lei nº 6.015/73).

ASSINATURA ELETRÔNICA - POSSIBILIDADE

As **instituições financeiras** que atuam com **crédito imobiliário** autorizadas a **celebrar instrumentos particulares** com caráter de escritura pública e os partícipes dos contratos correspondentes poderão fazer uso das **assinaturas eletrônicas nas modalidades avançada e qualificada**, conforme prevê o **art. 17-A da Lei nº 14.063/2020** (exceção ao que prevê o art. 5º, §2º, IV da mesma legislação).

O REGISTRO DE IMÓVEIS E A EXTRAJUDICIALIZAÇÃO

REFLEXOS GERAIS

ÂMBITO JUDICIAL - Reestruturação do Processo (Lei nº 9.099/95, antecipação de tutela, recurso de agravo, hoje art. 3º do CPC etc.) e Reforma do Poder Judiciário (Emenda Constitucional nº 45/04).

EXTRAJUDICIAL - Novas atribuições para os Serviços Notariais e Registrais (**entre elas a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS**), Lei nº 9.307/96 (Arbitragem), Lei nº 11.101/05 (Recuperação Extrajudicial), Lei nº 13.140/15 (Mediação e Conciliação) etc.

EVOLUÇÃO DO CRÉDITO NO BRASIL

As **garantias reais** não foram comuns no cotidiano romano.

A **fiança** era o meio **mais importante** de garantia de créditos, muito impulsionada também pela **severidade da execução**. Podia-se escravizar o devedor ou até matá-lo.

A **hipoteca** foi a forma mais recente de garantia conhecida no direito romano, mais próximo do advento do Império Romano, no século I a.C e podia ser **verbal** ou **escrita**.

Não existia um mecanismo de **publicidade seguro**.

A **evolução do crédito** ao longo da história reflete as **transformações econômicas e sociais** que percorremos desde sua **origem**.

A evolução desses institutos nos ajuda a entender como as **práticas de crédito** continuam a moldar a nossa **economia** e como impactam a vida das pessoas e das empresas.

Conforme o mercado de crédito avança, as instituições financeiras enfrentam novos desafios e oportunidades.

O **crédito** com **segurança jurídica** garante **segurança à operação** e maior **competitividade**.

GARANTIA REGISTRADA = MENOR RISCO

MENOR RISCO = MELHORES TAXAS E EXPANSÃO DO CRÉDITO

FORTALECE A CONFIANÇA DO MERCADO

AGILIDADE + COMPLIANCE + SEGURANÇA

HIPOTECA

Conceito

Hipoteca é o **direito real** de natureza civil, incidente em **coisa imóvel** do devedor ou de terceiro, sem transmissão da posse ao credor.¹

Principais características

- ✓ Direito Real de Garantia (artigo 1.225, IX do Código Civil)
- ✓ Direito Acessório a uma obrigação principal
- ✓ Não há desdobramento da posse
- ✓ Pode haver mais de uma hipoteca gravando o mesmo imóvel (1º, 2º graus....) Mas a satisfação do crédito deve atender a anterioridade
- ✓ Permite a emissão de cédula hipotecária.

Histórico

- ✓ **Lei Orçamentária nº 317**, de 21/10/1843, regulamentada pelo Decreto nº 482, de 14/11/1846 - criou o **Registro de Hipotecas** (imóveis e semoventes).
- ✓ **Lei nº 1.237**, de 24/9/1864, regulamentada pelo Decreto nº 3.453, de 26/4/1865 - o **Registro de Hipotecas** passou a denominar-se Registro Geral.
- ✓ **Lei nº 6.015/73** (Lei dos Registros Públicos), especificou o tratamento da hipoteca no Registro de Imóveis. Criação da Matrícula Imobiliária.
- ✓ **Código Civil de 2002**, atual norma regulamentadora da hipoteca no Brasil.
- ✓ **Lei nº 14.711/2023** – Marco Legal das Garantia, que dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia.

¹ (Caio Mário da Silva Pereira, in Instituições de direito civil)

Objeto de Hipoteca

Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca:

- I** - os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles;
- II** - o domínio direto;
- III** - o domínio útil;
- VIII** - o direito de uso especial para fins de moradia;
- IX** - o direito real de uso;
- X** - a propriedade superficiária.

Tipos de Hipoteca

- ✓ **Convencional** - Art. 108 CC
- ✓ **Legal** - Art. 1.489 CC
- ✓ **Judicial** - Art. 495 do Novo CPC
- ✓ **Cedular** - Decreto-Lei nº 413/1969 e Legislação das cédulas.

Hipoteca Cédular

- ✓ Cédula de Crédito Rural - Decreto-Lei 167/69
- ✓ Cédula de Crédito Comercial - Lei nº 6.840/80
- ✓ Cédula de Crédito Industrial - Decreto-Lei nº 413/69
- ✓ Cédula de Crédito Bancário - Lei nº 10.931/04
- ✓ Cédula de Crédito Imobiliário - Lei nº 10.931/04
- ✓ Cédula de Crédito à Exportação - Lei nº 6.313/75
- ✓ Cédula de Produto Rural - Lei nº 8.929/94

SFH – Popularização da Hipoteca

O **Sistema Financeiro de Habitação** foi criado pelo governo federal através da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, para facilitar a **aquisição da casa própria**.

O objetivo, em tese, era **favorecer as classes de baixa renda**.

O SFH emprega **recursos** das contas de poupança, ou repassados pelo FGTS, no financiamento da aquisição e construção de imóveis residenciais.

A execução da inadimplência somente poderia ocorrer por **processo judicial**, por meio do Decreto-Lei nº 70/1966.

A **morosidade procedimental** na retomada dos valores do credor em razão da inadimplência, tornou **menos atrativa** esta modalidade de financiamento imobiliário.

Recentemente, com a **Lei nº 14.711/2023** tornou-se possível a **excussão extrajudicial da hipoteca**, fazendo com o instituto renasça.

Alienação Fiduciária

Para **fortalecer** os contratos de financiamento imobiliários, por meio da **recuperação rápida de crédito**, foi instituída a **Alienação Fiduciária** de bem imóvel, com a **Lei nº 9.514/1997**.

A alienação fiduciária é a melhor forma de garantia para o credor que concedeu o financiamento, uma vez que há o **desdobramento da posse** do imóvel, que passa a ser **proprietário** do bem.

Já o devedor fica somente com a posse direta do imóvel.

Caso ENCOL e o Patrimônio de Afetação

A **ENCOL** foi fundada no ano de 1961 e foi uma das maiores empresas brasileiras no setor da construção civil.

Entrou em processo de decadência a partir de 1990, em razão de gestão temerária e acusações de práticas ilícitas.

A Encol **financiava as construções**, dando em **hipoteca o terreno e o prédio a ser edificado** em garantia da dívida.

No **ano de 1999** foi **decretada a falência** da empresa, causando dificuldade aos consumidores para buscar os seus direitos, tendo em vista que os empreendimentos estavam **hipotecados**.

A experiência da Encol trouxe ao Brasil duas importantes normativas:

Súmula 308/STJ: “A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel”

Patrimônio de Afetação: Os bens que constituem o patrimônio de afetação são **apartados do patrimônio do incorporador e não são atingidos por falência/insolvência civil** do incorporador e não poderão ser objeto de hipoteca, ou alienação fiduciária, salvo para edificação da própria obra.

HIPOTECA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O **financiamento de empreendimentos imobiliários** tem se utilizado da **garantia real** da **Hipoteca**.

Apesar de mais atrativa ao credor, a **alienação fiduciária** em garantia não se coaduna com o microsistema da incorporação imobiliária, na qual **quem vende as unidades é o incorporador**, que deve, portanto, **conservá-las em seu domínio**.

ORIGEM

O Direito evolui conforme as demandas da Sociedade exigem.

Infelizmente, o Direito decorrente do Processo tornou-se moroso e caro, em virtude da enorme quantidade de processos em trâmite no Poder Judiciário.

Alternativas: Alcançar o Direito por outros meios -**Extrajudicialização**.

Criação de Mecanismos Alternativos de Resolução de Conflitos (MARC): Sugestão do Banco Mundial (**Documento Técnico nº 319**)²

Não existe tecnicamente uma retirada, exclusão ou cancelamento do **poder de ação do Judiciário**, mas sim o **compartilhamento** da **competência/atribuição** de processar, presidir e/ou julgar determinadas demandas.³

O que significa Extrajudicializar?

Será que é retirar atividades de um poder e entregar para outro?

LEI 9.514/1997 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O conceito de **alienação fiduciária de bens imóveis** está previsto no **artigo 22 da Lei nº 9.514/1997** e teve recentemente sua redação alterada pela **Lei nº 14.711/2023**:

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

²<https://www.anamatra.org.br/attachments/article/24400/00003439.pdf>;
<http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=1e00996d70a49ff8>

http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2885%3E

<https://espaco-vital.jusbrasil.com.br/noticias/1506515/o-perigoso-documento-319-do-banco-mundial>

³ Fonte: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/386827/extrajudicializacao-o-fenomeno-da-desjudicializacao-com-nome-certo>

De acordo com o **artigo 23** a **propriedade fiduciária de coisa imóvel** irá se **constituir** mediante **registro**, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de **título**.

Com a **constituição da propriedade fiduciária** dá-se o **desdobramento da posse**, tornando-se o **fiduciante possuidor direto** e o **fiduciário possuidor indireto** da coisa imóvel.

Caberá ao **fiduciante** a **obrigação** de efetuar o **pagamento do IPTU** e das **taxas condominiais** incidentes sobre o imóvel.

REQUISITOS DO CONTRATO

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

- I** - o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo;
- 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 que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;
- VI** - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- VII** - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei.

FORMA DO CONTRATO

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.

O QUE É UM INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFEITOS DE ESCRITURA PÚBLICA?

Um **instrumento particular com força de escritura pública** é um documento emitido por instituições financeiras, como bancos, que tem o **mesmo valor legal de uma escritura pública** e pode ser **registrado** diretamente no Cartório de Registro de Imóveis.

Esses instrumentos são **comuns** em **financiamentos imobiliários**, como os do **Sistema Financeiro de Habitação (SFH)** e do **Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI)**, e servem como **título de propriedade**.

ATOS REGISTRAIS - LEI Nº 6.015/73

REGISTRO

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)

AVERBAÇÃO

II - a averbação: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário. (Incluído pela Lei nº 9.514, de 1997)

(ver arts. 8º, 10, 11 e 16 da Lei nº 9.514/97)

ALTERAÇÃO LEGISLATIVA

O **artigo 67** da **Lei nº 13.465/2017**, trouxe grandes avanços para a **alienação fiduciária de imóvel**, alterando a Lei nº 9.514/97: **Maior precisão no valor do imóvel para fins de leilão; Intimação com hora certa; Prazo para averbar a consolidação da propriedade; Direito de preferência ao devedor fiduciante** para aquisição do imóvel, após a consolidação de propriedade **Etc...**

RECENTE ALTERAÇÃO LEGISLATIVA

Recentemente, com a entrada em vigor da **Lei nº 14.711/2023**, passou a ser possível a constituição da **alienação fiduciária da propriedade superveniente**, bem como houve alterações no procedimento de intimação, dentre outras novidades.

CONTRATOS DE ABERTURA DE CRÉDITO

Com o advento da **Lei nº 13.476/2017**, que deu nova roupagem à formalização de garantia real na contratação de empréstimos/financiamentos e execução, passamos a contar com **mais uma modalidade de garantia**, a operação denominada **“abertura de crédito com limite de valor”**, também conhecida como **“garantia guarda-chuva”**.

Nessa modalidade, o banco concede um **limite de crédito** até **determinado valor** e durante um **determinado período de tempo**.

A **Lei nº 13.476/2017** está em consonância com o regime jurídico das **garantias reais**, que admitem a indicação do **“valor do crédito, sua estimação, ou valor máximo”** nos contratos penhor, e a contratação de hipoteca **“em garantia de dívida futura ou condicionada”** (de acordo com os artigos 1.424 e 1.487 do Código Civil).

Art. 1.424. Os contratos de **penhor, anticrese ou hipoteca** declararão, sob pena de não terem eficácia:

I - o **valor do crédito**, sua **estimação**, ou **valor máximo**;

II - o **prazo fixado para pagamento**;

III - a **taxa dos juros**, se houver;

IV - o **bem dado em garantia** com as suas especificações.

Art. 1.487. A **hipoteca** pode ser constituída para garantia de **dívida futura ou condicionada**, desde que determinado o **valor máximo do crédito a ser garantido**.

A **Lei 13.476/2017** ainda **aperfeiçoa** o procedimento de **realização das garantias**, sobretudo quanto à **consolidação** e ao **leilão de imóveis** alienados fiduciariamente, ao tornar inaplicável — apenas às operações de abertura de limite de crédito sujeitas ao seu regime especial —, a regra do **“perdão da dívida”** prevista nos parágrafos 5º e 6º, do artigo 27 da Lei 9.514/1997, segundo os quais o devedor se exonera do pagamento do saldo remanescente se o valor obtido em leilão for insuficiente para a quitação da dívida.

QUESTÕES

1) Falamos anteriormente em **“EXTRAJUDICIALIZAÇÃO”**, mas **o que isso significa** quando estamos tratando com alienação fiduciária de imóveis ou com hipoteca?

Significa que se o **devedor fiduciante/devedor hipotecário** não **honrar suas obrigações** (não efetuar um financiamento garantido por tal instituto) ele será **intimado** (administrativamente, sem a intervenção judicial) ou pelo Registro de Imóveis ou pelo Registro de Títulos e Documentos (a requerimento do Registro de Imóveis) para cumprir sua **obrigação**.

Cumprindo (pagando), **manterá o vínculo** com o credor fiduciário **e** com a coisa; **não cumprindo**, poderá o **credor fiduciário/credor hipotecário** consolidar a propriedade em seu nome, perdendo o **devedor/fiduciante**, conseqüentemente, o vínculo com a coisa.

2) Como **funciona** este procedimento de intimação (administrativa - extrajudicial)?

O credor fiduciário (atenção, pois o crédito pode ter circulado por fora do Registro de Imóveis), após ultrapassado o prazo de carência (contratual – aferido pelo Registro de Imóveis), apresentará **requerimento**

dirigido ao Registro de Imóveis onde está registrada a alienação fiduciária, solicitando a intimação do devedor fiduciante, acompanhado do **extrato** consolidado da **dívida** e valor do débito em aberto.

Dito requerimento de intimação poderá ser apresentado em uma única via, dispensado o reconhecimento de firma, podendo ser apresentado via **Serviço Eletrônico de Intimações e Consolidação da Propriedade Fiduciária – SEIC**, disponível na plataforma do **Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR)**, conforme preceitua o **artigo 561 da CNRR**.

A partir daí o Registro de Imóveis iniciará um **expediente para intimar o devedor fiduciante, PESSOALMENTE, para pagar o débito em aberto** (ver arts. 26 e 26-A da Lei nº 9.514/97).

O **procedimento (interno)** de intimação não será abordado nesta ocasião porque só interessa à rotina dos **cartórios** (Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos), e não ao **credor fiduciante**.

Importa, porém, referir que foram introduzidas sensíveis novidades em virtude da **Lei nº 13.465/17** e da **Lei nº 14.711/23**, que alterou, entre outras, a **Lei nº 9.514/97**, prevendo, por exemplo, regramento similar ao do CPC [*intimação por hora certa (art. 26, §3º-A), intimação em condomínios edilícios (art. 26, §3º-B), envio de comunicação após a intimação ficta etc.*].

Relevante destacar, ainda, que **até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária** (entenda-se, data do protocolo no Registro de Imóveis), é assegurado ao **devedor fiduciante** PAGAR as **parcelas da dívida vencidas** e as **despesas** de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que **convalescerá o contrato de alienação fiduciária** (art. 26-A, §2º da Lei nº 9.514/97).

A alteração legislativa recepcionou o que o STJ já vinha decidindo (ver REsp 1.462.210 – RS e REsp 1.433.031 – DF).

3) Após a averbação de consolidação não haverá mais nenhuma **chance** para o devedor fiduciário manter o vínculo com a coisa?

Haverá, pois, a partir da data da 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** na aquisição do imóvel por preço correspondente ao **valor da dívida**.

Ao **valor da dívida** somam-se, ainda, 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**, inclusive custas e emolumentos, nos termos do **art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/97**.

CONCLUSÃO: O *devedor* pode pagar quando intimado, antes da expedição da certidão de constituição em mora, ou, após a constituição em mora, até a data da averbação da consolidação. Tudo isso para **manter o mesmo contrato**.

Se **APÓS A AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO**, mas até a data da realização do **segundo leilão**, é possível continuar com a coisa se honrar todos os compromissos.

Neste caso será necessário repactuar através de **NOVO TÍTULO**, gerando novamente o pagamento do ITBI e novo registro. Neste sentido: (1ª VRPSP, Proc.1043214-93.2015.8.26.0100, Proc. 0018132-19.2011.8.26.0100 e Proc. 0049689-24.2011.8.26.0100).

Salvo por determinação judicial específica, **NÃO** existe a possibilidade de se cancelar a averbação de consolidação da propriedade para restabelecer o vínculo contratual original.

Pela lei agora é preciso **novo título, pagamento de imposto de transmissão e novo registro** para restabelecer o vínculo após a averbação da consolidação da propriedade plena.

Relevante tratar nesta oportunidade sobre um importante efeito decorrente da averbação da consolidação da propriedade pelo credor fiduciário, nos termos do parágrafo único do **artigo 30 da Lei 9.514/97**:

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 pessoal do devedor fiduciante**, serão resolvidas em perdas e danos e não obstarão a reintegração de posse de que trata o caput do **artigo 30**.

Isso significa que **eventuais prejuízos** serão resolvidos em **ação de indenização** (perdas e danos), não obstaculizando o curso que a coisa (o imóvel) venha a ter. É um fator de **segurança jurídica** para quem irá participar de um leilão.

O único problema que pode remanescer é sobre a **formalidade da intimação do devedor**, cujo procedimento precisa ser muito bem conduzido pelo RI e/ou pelo RTD.

4) Qual é o **ato registral** que deverá ser praticado quando ocorrer o **cancelamento** da alienação fiduciária e do regime fiduciário pelo **cumprimento normal** do contrato (adimplemento – carta de quitação)?

Ato de Averbação. Efeito: Cancelamento do registro da alienação fiduciária para que a propriedade fique em nome do então devedor, conforme art. 25, §2º da Lei nº 9.514/97 (aquele que cumpriu a sua obrigação).

5) **Qual é o título hábil para tal finalidade?**

Instrumento Particular de quitação/autorização de cancelamento da alienação fiduciária firmado pelo credor fiduciário, com firma reconhecida; ou, excepcionalmente, Mandado Judicial.

6) **A certidão de constituição em mora precisa ser averbada na matrícula?**

Não tem previsão legal e, portanto, **não é obrigatório**.

Entretanto, a **requerimento do credor fiduciário** é possível averbar tal circunstância na matrícula do imóvel, em virtude do **Princípio da Concentração**.

7) Uma vez **expedida a certidão de constituição em mora**, há **PRAZO** para o credor fiduciário requerer a **averbação** da consolidação da propriedade em seu nome?

O art. 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97 indica o seguinte: 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.

Vislumbro que uma das razões deste prazo se dá para a **proteção** na disputa de **direitos com terceiros**, como por exemplo, uma **ordem de indisponibilidade**.

Apresentada a indisponibilidade dentro do prazo ela não deveria acessar; mas, se o credor não cumpriu o prazo legal, daí abriria a oportunidade para que terceiros possam disputar o bem.

8) O prazo é para efetivamente **averbar** a consolidação da propriedade ou o prazo é para **requerer** a averbação de consolidação?

Tem se entendido que o prazo é para **requerer a averbação da consolidação**, entendendo-se aí o lançamento do título (requerimento) no **Livro de Protocolo**.

9) Se apresentado o **requerimento de consolidação da propriedade** logo após a **constituição em mora**, o Registrador de Imóveis deverá esperar o prazo para averbar a consolidação?

Certamente.

O legislador previu um prazo, **favorável ao devedor**, que precisará ser respeitado.

O título será **protocolado** e ficará aguardando o **transcurso do prazo** (ver art. 26-A, §1º).

10) Qual a consequência pelo descumprimento do prazo?

Deverá ser inaugurado **novo expediente de intimação** (ver parágrafo único do art. 59 do Provimento nº 33/18 da Corregedoria Geral da Justiça), o que implicará em **custos** e em **desgaste de tempo** para o credor.

Portanto, muita **atenção** ao prazo!

11) Como se dá a contagem dos prazos?

Defendeu-se a contagem em **dias úteis**, a fim de privilegiar a **manutenção do contrato** (função social do contrato), mas a Corregedoria Geral da Justiça do Estado orientou os Registradores pela contagem do prazo em **dias corridos**, de acordo com a **Lei nº 9514/1997**.

12) A regra do prazo de 30 dias para averbar a consolidação aplica-se para todos os contratos de alienação fiduciária?

Em princípio, **somente para os financiamentos habitacionais**, pois o caput do **artigo 26-A** prevê que:

“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.”

13) E para os demais casos?

RESPOSTA: Parece que a lei **não se referiu** aos demais casos.

Por exemplo, uma alienação fiduciária constituída para garantia de um investimento feito por uma empresa que **em nada** se refere com uma operação de financiamento habitacional.

14) Na lacuna da lei, aplica-se o prazo de trinta dias ou não?

Se a lei **não limitou**, salvo melhor juízo **não cabe ao intérprete fazê-lo**. Portanto, **não há prazo para que se requeira a averbação da consolidação da propriedade quando não decorrente de financiamento habitacional**.

15) Qual ato praticar quando ocorrer a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário?

Quando foi lançada a **Lei nº 9.514/97** constou a realização de ato de registro; porém, foi alterada a citada legislação para prever a realização de ato de **“averbação”**.

Neste caso, **não se averba o cancelamento do registro da alienação fiduciária**, pois é este registro, **juntamente com a averbação da consolidação**, que sustentam a **propriedade plena** em nome do Banco.

16) Qual o título e quais as demais formalidades?

Requerimento [*firma reconhecida do credor fiduciário??? -ver art. 38 da Lei nº 9.514/97*] instruído com a **certidão de constituição em mora** e com a **guia do pagamento do ITBI**.

17) Por que se exige o recolhimento do ITBI?

Porque a **natureza do direito do credor** acabou sendo **alterada**. Quando antes a natureza era de **direito de garantia** (art. 156, II da CF), a **averbação da consolidação** altera este panorama, **outorgando ao credor um direito real**, qual seja, o **direito de propriedade (plena)**, caracterizando o **fato gerador do tributo** (mesmo art. 156, II da CF).

Em se tratando de **imóvel rural**, será neste momento que poderá ser exigido o **georreferenciamento** (quando superado o prazo previsto no Decreto nº 12.689/25, ou seja, em 20 de novembro de 2029).

18) Quando aparece outra pessoa dizendo-se credora e requerendo ou a constituição em mora ou a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, o que deve ser analisado?

O documento expedido pela **B3 (antiga Cetip)** indicará o **atual credor**, sendo este quem deverá requer os atos (arts. 18, §9º e 22, §2º da Lei nº 10.931/04).

19) E se o(a) credor(a) foi incorporado(a)? Ocorrências de outra natureza que não as circulações do crédito precisam ser registradas/averbadas?

Sim! Por exemplo, uma **incorporação, cisão ou fusão** envolvendo o **credor fiduciário** precisará **gerar os atos registraes correspondentes** para noticiar a ocorrência.

20) Após a averbação da consolidação da propriedade, é necessário/possível averbar os leilões? Os leilões negativos/positivos podem/devem acessar o Registro de Imóveis proceder a algum ato? Se sim, por qual ato?

Os credores têm requerido a realização de **averbação do cumprimento da sua obrigação de levar o imóvel a leilão**.

A doutrina tem sustentado a necessidade de se **averbar as ocorrências dos leilões**.

QUAIS OS CUIDADOS ENVOLVENDO OS LEILÕES? Prazo de quinze (15) dias entre o primeiro e o segundo leilão (art. 27, §1º); Prévia comunicação ao devedor (art. 27, §2º-A); Deve ser realizado na situação do imóvel quando o contrato assim prever (o Poder Judiciário tem declarado a nulidade de leilão quando não realizado na situação do imóvel, observada previsão contratual); É possível pactuar a dispensa do leilão (ver art. 26, §8º, quando prevê a dispensa dos procedimentos do art. 27)?

21) É necessário/possível averbar a quitação do contrato original após a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário e a realização dos leilões?

Não é obrigatório averbar a quitação que decorre da lei (art. 27, §§5º e 6º da Lei nº 9.514/97), mas nada impede que seja realizada averbação, a requerimento do credor.

Quando o **credor requerer** (princípio da rogação/instância/reserva de iniciativa) será possível **averbar a quitação**.

O Registro de Imóveis **não deve condicionar a realização de qualquer ato à prévia averbação da quitação**, não sendo sua atribuição fiscalizar a quitação. Neste sentido: CSMSP, Ap. n. 1010103-21.2015.8.26.0100.

A quitação se opera por força da lei e só acessa a matrícula se assim requerer o credor (facultativamente).

22) Há alguma exceção? Há algum caso em que não se operará a quitação?

Sim! Quando ocorrer a **pactuação de alienação fiduciária** para garantir **contrato de abertura de crédito** ou **“operações financeiras derivadas do limite de crédito”**, decorrentes dos arts. 3º e segs. da Lei nº 13.476/17.

Nestes casos **(e só nestes casos)**, *“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.” (art. 9º).

Para os contratos que não é aplicável a Lei nº 13.476/17, se após o segundo leilão não for alcançado resultado financeiro suficiente para cobrir o débito em aberto bem como todas as despesas consequentes, **mesmo assim o devedor fiduciante estará liberado** de qualquer outro pagamento, **alcançando a quitação** da dívida.

Porém, para os contratos sujeitos a tal legislação, se o resultado alcançado **NÃO** servir para cobrir todas as despesas a que deu causa o não pagamento, o devedor fiduciante continuará vinculado pela obrigação, não ficando liberado, mantendo a obrigação de pagar e respondendo com o remanescente do seu patrimônio.

Na prática, a novidade será aplicável aos devedores fiduciantes que têm capacidade econômica, que têm financiamentos de diversas ordens e que antes saiam 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 (incidência da Lei nº 13.476/17).

Será do interesse dos credores **direcionar as contratações** para a Lei nº 13.476/17, pois mais benéfico para o **alcance e para a garantia do capital financiado**.

23) É possível penhorar O IMÓVEL (propriedade fiduciária) dado em alienação fiduciária?

Só se por dívida do **credor fiduciário**, o que é raríssimo.

Como o credor pode dispor do seu direito (ceder), tem-se que tal direito é **penhorável**.

24) E se a pretensão for penhorar O IMÓVEL por outra dívida do devedor fiduciante?

Daí **não** será possível, pois o imóvel estará na propriedade (em caráter fiduciário) do credor.

25) É possível penhorar OS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE?

De regra **sim**, salvo se o MM Juízo verificar se tratar de **bem de família**. Os **direitos** do devedor fiduciante podem ser penhorados. É possível que o credor de outra dívida pretenda assumir a posição do **devedor fiduciante** no contrato e aproveite os pagamentos já realizados.

Por exemplo, se o devedor fiduciante já pagou **50%** do financiamento do imóvel, o credor de outra dívida pode assumir a posição (sub-rogação) do devedor fiduciante no contrato, penhorando e adjudicando seus direitos para a efetivação do processo (execução judicial).

Porém o mais corriqueiro é o imóvel ir a leilão e, se arrematado, **é utilizado o valor do lance vencedor para QUITAR o saldo a pagar da alienação fiduciária** e somente o restante é aproveitado para saldar a **dívida** da ação de **execução**.

26) É possível averbar a INDISPONIBILIDADE do IMÓVEL? E dos DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE?

Sim! O Registro de Imóveis só não averba indisponibilidade quando **não houver vínculo entre o sujeito com o imóvel** (o executado não tem vínculo algum com a coisa).

Note-se: a indisponibilidade recai sobre **BENS e DIREITOS** e, portanto, **havendo qualquer vínculo**, o bem fica **indisponível** e sob o absoluto controle judicial.

Qualquer discussão envolvendo o imóvel foge da alçada do Registro de Imóveis e passa para o Juiz.

27) Uma vez averbada a indisponibilidade dos direitos do devedor fiduciante, pode ser averbada a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário?

SIM, pois o credor fiduciário acessou **antes** o Registro de Imóveis. Ademais, a indisponibilidade recai sobre os **direitos** do devedor e **não sobre a propriedade resolúvel** do credor.

Artigo 27, § 11 da Lei 9.514/97 - Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante **não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor** fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia. (Incluído pela Lei nº 14.711, de 2023)

28) Bem imóvel objeto de propriedade fiduciária integrará eventual Processo de Falência do devedor?

Dependerá do **momento da constituição da propriedade fiduciária**, se **antes** ou **depois** do termo legal da falência. Sendo **anterior**, caberá ao credor fiduciário formular **Pedido de Restituição** (art. 85 da Lei nº 11.101/05).

29) **A Dúvida Registral instaurada, tendo por objeto imóvel dado em alienação fiduciária por devedor declarado falido, será julgada pelo juízo correicional ou pelo juízo universal da falência?**

Na Vara de Registros Públicos de Porto Alegre tramita processo para a resolução deste impasse.

O devedor fiduciário contratou promessas de compra e venda com terceiros, as quais não foram levadas a registro.

Após a falência foram protocoladas, mas impugnadas, pois, contratadas sem que tivesse sido observado o art. 29 da Lei nº 9.514/97 (anuência do credor fiduciário).

Na ótica registral, houve a **inobservância dos princípios registrais (continuidade e disponibilidade)**, não podendo ser registradas as promessas.

“O Direito não socorre quem dorme” e, “Só é dono quem registra”.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ELÁSTICA

Exemplo: O imóvel vale **10 milhões de reais** e tem registrada uma alienação fiduciária para **garantir apenas 1 milhão de reais**, que é o valor financiado.

É possível que a mesma alienação fiduciária garanta novos financiamentos?

Sim, o que ficou melhor evidenciado pela **Lei nº 14.711/23**.

Neste caso, dos **novos contratos** deverá **constar** que estão garantidos também pela alienação fiduciária já registrada sob R-... da matrícula ..., ensejando atos de averbação nesta matrícula para **noticiar** a inclusão de novos vínculos obrigacionais garantidos pela alienação fiduciária.

Similar ao direito de extensão que vigora para o penhor rural (art. 58 do Decreto-lei nº 167/67) e à **extensão para a CCB** (art. 28, §1º, V da Lei nº 10.931/04).

Neste caso, **a segunda obrigação confirma simplesmente a primeira** (art. 361 do Código Civil – CC).

A meu juízo é necessário identidade entre devedor e credor, não podendo se falar em “operações financeiras derivadas” entre sujeitos distintos.

DETALHE IMPORTANTE: Os contratos posteriores deverão observar o limite de prazo do financiamento original.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA NEGÓCIOS FUTUROS

É o que fundamentou a publicação da **Lei nº 13.476/17**, quando o seu art. 3º se reporta às **“OPERAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS”**. Neste sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo autorizou este tipo de contratação através do Agravo de Instrumento n.º 1.246.070-0/5.

Só pode ser aplicada no âmbito do “sistema financeiro nacional”, não podendo ser utilizada entre particulares.

Nestes contratos deverão constar o **valor total do limite de crédito**, as **taxas mínimas e máximas de juros** e, principalmente, o **prazo** (não pode ficar em aberto *ad eternum*, pois é da natureza dos direitos de garantia **temporalidade**).

ATENÇÃO: São “operações financeiras **DERIVADAS**”.

Portanto há que se observar o **vínculo da origem**, o **vínculo-base** da qual derivam as **novas operações financeiras** no que concerne ao **prazo**.

As novas operações financeiras derivadas **não poderão prever**, salvo melhor juízo, **prazo diverso**. O mesmo vale para o **valor**. Sendo o limite de crédito de **10 milhões de reais**, a primeira liberação foi de **1 milhão de reais** e assim sucessivamente **até alcançar o limite**.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE

Novidade decorrente da **Lei nº 14.711/23**, a qual incluiu o §3º no art. 22 da Lei nº 9.514/97.

IMPORTANTE: Prever no contrato que **só surtirá efeitos quando cancelada a alienação fiduciária em vigor**.

Logo, trata-se de um registro que pode ser realizado desde já, porém **só surtirá efeitos quando cancelado o registro da alienação fiduciária originária (ativo)**.

JURISPRUDÊNCIAS IMPORTANTES

REsp 1.263.500: Em face do art. 49, §3º, da Lei nº 11.101/05, devem ser excluídos dos efeitos da recuperação judicial os créditos que possuem garantia de cessão fiduciária.

REsp 881.270: Bem gravado com propriedade fiduciária, transferido à terceiro à revelia do credor, é ato de clandestinidade incapaz de motivar a posse; logo, não gera a usucapião ao terceiro.

REsp 251.427: Maquinário fixado artificialmente ao solo não pode ser considerado bem imóvel para efeitos de alienação fiduciária.

REsp 910.207: Admite a penhora dos “direitos” do devedor fiduciante.

REsp 1.155.716: A consolidação da propriedade de imóvel pelo credor da dívida lhe dá a posse automática do bem.

Processo 0014550-74.2012.8.26.0100 (SP): Art. 29 da Lei nº 9.514/97: Necessidade de prévia anuência do credor fiduciário em caso de partilha de bens por separação/divórcio em que os direitos de devedor fiduciante foram partilhados apenas para um dos cônjuges. No mesmo sentido: Proc. 0015182-37.2011.8.26.0100, Proc. 0062688-72.2012.8.26.0100, Proc. 1103676-50.2014.8.26.0100 todos da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo.

REsp nº 1.531.144 – PB: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL. LEI Nº 9.514/1997. **INTIMAÇÃO PESSOAL. NECESSIDADE.** (...) É nula a intimação do devedor que não se dirigiu à sua pessoa, sendo processada por carta com aviso de recebimento no qual consta como receptor pessoa alheia aos autos e desconhecida. No mesmo sentido: TJSP, Apelação Cível nº 1057067300, 35ª Câmara, Rel. Des. Clóvis Castelo, j. 21/5/2007.

REsp n. 1.367.179 - SE (...) para a validade da intimação por edital nos casos de alienação fiduciária de bem imóvel, é necessário o esgotamento de todas as possibilidades de localização do devedor. No mesmo sentido: AgInt no REsp 1.363.414 / RS e REsp 1.449.967 - CE.

JURISPRUDÊNCIA ACERCA DA AMPLITUDE DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

REsp 1542275 / MS - RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DESVIO DE FINALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO. AUSÊNCIA.

No mesmo sentido: AgInt no AREsp 711778 / MS e AgRg no AREsp 553145 / PR

Comentário: A alienação fiduciária de imóvel pode ser pactuada como garantia em qualquer tipo de contrato, não sendo exclusiva do sistema financeiro, podendo ser utilizada por qualquer pessoa, física ou jurídica.

JURISPRUDÊNCIAS ENVOLVENDO A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E O BEM DE FAMÍLIA.

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

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

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

Processo 1083707-44.2017.8.26.0100 (1ªVRP/SP): Registro de Imóveis: **Pedido de cancelamento da averbação de consolidação da propriedade e consequente restauração da alienação fiduciária. Impossibilidade.**

Processo 1007296-57.2017.8.26.0100 (1ªVRP/SP): Pedido de providências - Consolidação da propriedade em alienação fiduciária, após notificação para purgação da mora – pagamento realizado diretamente ao credor – **impossibilidade de cancelamento da averbação – necessidade de realização de novo negócio jurídico - improcedência.**

Espécie: APELAÇÃO n. 1007423-92.2017.8.26.0100

Comarca: CAPITAL

Registro de Imóveis – Alienação fiduciária em garantia – Ausência de prova da publicação do edital dos leilões no local da situação do imóvel – Leilão realizado em local diverso daquela em que situado o imóvel, sem previsão legal ou contratual – Registro inviável – Recurso não provido.

ENUNCIADOS

Enunciado 325 É impenhorável, nos termos da Lei nº 8.009/90, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, o direito real de aquisição do devedor fiduciante.

Enunciado 506 **Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel**, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito *ex tunc*.

Porto Alegre-RS/Novembro/2025.