

ALTERAÇÕES NO PROCEDIMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS (art. 67 da Lei nº 13.465/17)

E

A PORTABILIDADE (Sub-rogação de Dívida)

João Pedro Lamana Paiva
Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Lei 9.514/1997

Alienação Fiduciária) – Crise da Hipoteca (Súmula 308 do STJ)

A ideia embrionária de desafogar o Judiciário da sobrecarga de processos, compartilhando com Notários e Registradores os procedimentos que poderiam, com segurança, ser por eles praticados, começou a tomar forma com a **Lei nº 9.514/97**, que instituiu, entre outros, a alienação fiduciária de bem imóvel.

Execução Extrajudicial

- Através desta Lei passou-se a **permitir a “execução” da dívida** pelo não pagamento das parcelas de financiamento imobiliário atrasadas mediante o **procedimento de intimação** do artigo 26, fora do âmbito judicial.
- Com efeito, o mutuário é intimado para pagar a dívida **em 15 dias** e, em não o fazendo, emite-se a certidão de sua **constituição em mora** e, comprovado o pagamento do imposto de transmissão, efetua-se a averbação da consolidação da propriedade plena **em nome do credor**.
- Ou seja, se após dada a oportunidade para a purgação da mora se o devedor não adimplir sua obrigação ele **perderá a pretensão real de aquisição do imóvel** e o credor fiduciário se **tornará o proprietário do imóvel** objeto da garantia (necessitando certamente realizar o leilão).
- Tudo isso **sem a necessidade de ação judicial**.

Inovação

- O Artigo 67 da Lei nº 13.465/2017, trouxe grandes avanços para a alienação fiduciária, 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.**

Art. 24, parágrafo único da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 24.</p> <p>Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convenionado 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)</p>	<p>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 para fins de alienação no primeiro leilão (ver ainda a alteração no art. 27, §1º).</p> <p>Segundo Mauro Antônio Rocha *, “O <i>leitmotiv</i> 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”.</p> <p>Tal providência precisará passar pelo crivo da qualificação no Registro de Imóveis.</p> <p>* https://cartorios.org/2017/07/03/alienacao-fiduciaria-mudancas-legais-a-vista/</p>

Art. 26, §3ºA da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 26.</p> <p>§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 <u>procurado o intimando em seu domicílio ou residência</u> 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, <u>retornará ao imóvel</u>, 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).</p>	<p>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, o que tem frustrado alguns procedimentos de intimação.</p> <p>Trata-se de regra similar à criada pelos arts. 252 e 275, §2º do CPC.</p> <p>Cuidar que a intimação não poderá ser para qualquer pessoa, mas para pessoa da família, ou, em sua falta, para qualquer vizinho.</p>

Art. 26, §3ºA da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 26.</p> <p>§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 <u>procurado o intimando em seu domicílio ou residência</u> 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, <u>retornará ao imóvel</u>, 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).</p>	<p>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.</p>

Art. 26, §3ºA da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 26.</p> <p>§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 <u>procurado o intimando em seu domicílio ou residência</u> 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, <u>retornará ao imóvel</u>, 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).</p>	<p>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 <i>“juntada do mandado aos autos”</i> (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 (<i>“... dando-lhe de tudo ciência”</i>), só quem fez a diligência é que terá condição de informar todas as ocorrências e circunstâncias quando da realização da intimação.</p>

Art. 26, §3ºA da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 26.</p> <p>§3º-A. Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventário por eles credenciado houver <u>procurado o intimando em seu domicílio ou residência</u> 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, <u>retornará ao imóvel</u>, 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).</p>	<p>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.</p> <p>Porque, de regra, as intimações são feitas pelo RTD. De consequência, é ele que precisará ficar atento a esta questão. Agora, quando o RI fizer intimação deverá tomar todo o cuidado (entendo melhor repassar, pois não é do dia-a-dia do RI realizar este tipo de ato).</p>

Art. 26, §3ºB da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 26.</p> <p>§ 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nada impede que, por cautela, seja enviada a correspondência ao devedor fiduciante.</p>

Art. 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>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.</p> <p>§1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis <u>trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora</u> de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.</p>	<p>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.</p> <p>Mas alguns problemas precisarão ser enfrentados em decorrência das dúvidas suscitadas pelo texto legal.</p>

Art. 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>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.</p> <p>§1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis <u>trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora</u> de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.</p>	<p>São eles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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? - O legislador não teria apenas sugerido um prazo ao credor fiduciário para a regularização dos seus direitos? - E se o credor fiduciário não requerer a averbação de consolidação da propriedade no prazo ora estabelecido? <p><u>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”.</u></p>

Art. 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>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.</p> <p>§1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis <u>trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora</u> de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.</p>	<p>A disposição do §1º deve ser lida em compasso com o <i>caput</i>. No caso, o <i>caput</i> refere-se aos “financiamentos habitacionais”.</p> <p>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”?</p> <p>Salvo melhor juízo, somente a estes.</p>

Art. 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>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.</p> <p>§1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis <u>trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora</u> de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.</p>	<p>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.</p> <p>Entretanto, tal interpretação (literal) poderá ser mais demorada para gerar a consolidação da propriedade aos que operam com os financiamentos habitacionais.</p>

Art. 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>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.</p> <p>§1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis <u>trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora</u> de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.</p>	<p>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.</p> <p>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 transcurso do prazo.</p>

Art. 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>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.</p> <p>§1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis <u>trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora</u> de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.</p>	<p>E se o credor fiduciário não apresentar os documentos necessários após o prazo fatal?</p> <p>Novo procedimento de intimação deverá ser inaugurado?</p> <p>A desídia do credor fiduciário, no caso, será causa para a instalação de novo procedimento?</p> <p>Ou o prazo ora previsto indica a última oportunidade dada ao devedor fiduciante para encontrar forças para honrar seus compromissos, mantendo o contrato hígido (função social do contrato), o que em última análise interessa a todos?</p> <p>Os Registradores de Imóveis de Porto Alegre entendem que se mantém válido o expediente de intimação já realizado, embora ultrapassado o prazo previsto.</p>

Art. 26-A, §1º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 26-A. Os procedimentos de <u>cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária</u> 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.</p> <p>§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.</p>	<p>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.</p>

Art. 26-A, §2º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 26-A.</p> <p>§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 convalidará o contrato de alienação fiduciária.”</p>	<p>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 <u>novo contrato e novo registro, com nova avaliação fiscal.</u></p> <p>Analizando este dispositivo com o agora previsto no art. 26-A, §1º o prazo para a purgação da mora passará a ser de 45 dias, e não mais de 15 dias, pois o credor fiduciário agora terá 30 dias após a expiração do prazo para purgação da mora para providenciar a averebação da consolidação da propriedade, momento definido como o rompimento do vínculo de direito real entre o devedor fiduciário e o imóvel.</p>

Art. 26-A, §2º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 26-A.</p> <p>§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 convalidará o contrato de alienação fiduciária.”</p>	<p>Neste sentido, atentar-se para a observação no art. 27, §2º-B, onde consta menção expressa a “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”.</p> <p><i><u>Em face da maior proteção do devedor fiduciante, entende-se que a contagem do prazo é em dias úteis.</u></i></p>

Art. 27, §1º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 27.</p> <p>§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.</p>	<p>Lembrar da ponderação feita para o art. 24, parágrafo único (no início).</p> <p>A qualificação do Registro de Imóveis deverá verificar.</p>

Art. 27, §2º-A da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>§2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, <u>as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.</u></p>	<p>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 (Qualificação Registral), pois pode ser anulado o procedimento se o devedor não for comunicado sobre o leilão.</p> <p>Qual o documento que provará a realização desta comunicação? Salvo melhor juízo, declaração firmada pelo credor fiduciário, <u>sob as penas da lei</u>, 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).</p> <p>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.</p>

Art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>§ 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.</p>	<p>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.</p> <p>Após o segundo leilão não há que se falar mais em “direito de preferência” do devedor fiduciante.</p>

Art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>§ 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.</p>	<p>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.</p> <p>Em síntese, possibilita ao devedor fiduciante renovar seu vínculo com a coisa (o que exigirá novo título, novo registro e pagamento de imposto e de emolumentos), evitando, assim, contratempos com posterior alteração da relação jurídico-real via reintegração de posse.</p>

Art. 27, §9º da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>§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)</p>	<p>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”.</p> <p>Porém, 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.</p>

Art. 30, parágrafo único da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 30.</p> <p>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)</p>	<p>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.</p> <p>Outrossim, a falta de técnica do legislador aqui será fonte de discussões.</p> <p>Qual a amplitude da expressão “... excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante ...”, a qual permitirá interferir na relação de direito real?</p>

Art. 30, parágrafo único da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 30.</p> <p>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)</p>	<p>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.</p> <p>Não havendo tal “comunicação” ou “notificação” caberá ao devedor fiduciante tentar manter o vínculo com a coisa mediante a ação própria.</p> <p>Também, o procedimento de intimação deve ser bem elaborado, isento de vícios de qualquer natureza.</p>

Art. 37-A e parágrafo único da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>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.</p> <p>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)</p>	<p>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.</p>

Art. 39 e inc. II da Lei nº 9.514/97	COMENTÁRIO / ROTINA
<p>Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei:</p> <p>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)</p>	<p>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.</p>

Sugestão de Leitura

Site: www.lamanapaiva.com.br

Artigo: “Lei Nº 13.465/17 – Alterações no Procedimento da Alienação Fiduciária de Bens Imóveis”

LEI Nº 13.476/17 E A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

REFLEXOS NA CONTRATAÇÃO IMOBILIÁRIA

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 **somente têm 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, em face de sequer apresentarem condições de quitar o principal. O único efeito negativo que poderá ficar latente é o decorrente de eventual protesto da dívida. E isso o Poder Judiciário pode resolver.

PORTABILIDADE DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO

- LEI FEDERAL Nº 12.703, DE 7 DE AGOSTO DE 2012 – ARTIGO 5º (criou o item 30 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015/73)
- LEI FEDERAL Nº 12.810, DE 15 DE MAIO DE 2013 – ARTIGO 32º (alterando o item 30 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015/73)
- LEI FEDERAL Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997 - ARTIGOS 33-A a 33-F

RAZÃO DE SER DO INSTITUTO

A portabilidade de financiamento imobiliário, com a transferência de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, foi criada com o objetivo de **possibilitar ao devedor a obtenção de financiamento com redução de taxas e melhores condições gerais** adequadas a sua **capacidade de pagamento**. Vinha ocorrendo com outros setores, como a telefonia, por exemplo.

Surgiu para acompanhar a tendência do mercado financeiro que, na última década, tem observado uma substancial redução na taxa SELIC, mediante a Lei nº 12.703/12.

Hoje é um bom momento para aplicar a Portabilidade, porque os juros estão com taxas melhores.

A **criação das regras da portabilidade** ocorreu para promover a aceleração da economia e, talvez por isso, observou apenas as regras de direito financeiro e econômico para sua formatação, **deixando de lado, no momento inicial (Lei nº 12.703/12), o direito civil e, em consequência, o direito registral pátrio.**

Tais regras precisavam ser **conjugadas com as relativas ao direito contratual e ao direito registral**, visando à celebração de um negócio jurídico que gerasse **segurança jurídica** não só aos diretamente envolvidos no ato, como também ao sistema financeiro nacional e à sociedade como um todo.

Desse modo, **as distorções iniciais foram corrigidas pela Lei nº 12.810/13.**

ELEMENTOS DO INSTITUTO

1. ELEMENTOS SUBJETIVOS:

1.1 DEVEDOR: Direito “potestativo” do devedor (fiduciante/hipotecante) em face do credor originário, decorrente da norma, de escolher outro contrato com condições que melhor atendam aos seus interesses

1.2 ANTIGO CREDOR: NÃO pode se opor ao direito “potestativo” conferido pela lei ao devedor.

Infere-se uma fragilidade do liame contratual decorrente de financiamento imobiliário.

1.3 NOVO CREDOR:

Faculdade do novo credor em contratar com este devedor (ninguém é obrigado a fazer ou a deixar de fazer algo senão em virtude de lei e não há lei obrigando a contratar). **Havendo o acordo de vontades, implementar-se-á a SUB-ROGAÇÃO.**

Código Civil

Art. 347: A sub-rogação é convencional:

I. quando o credor recebe o pagamento de terceiro e **EXPRESSAMENTE** lhe **TRANSFERE** todos os seus direitos;

Art. 349: A sub-rogação **TRANSFERE** ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantidas do primitivo, em relação à dívida, contra o devedor principal e os fiadores.

2. ELEMENTO OBJETIVO:

SUBSTITUIÇÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO_

Em momento posterior à implementação da sub-rogação há a substituição de um contrato por outro,

ocorrendo novas pactuações (juros etc.).

3. QUITAÇÃO

Qual a novidade? Exceção ao art. 320 do Código Civil, que exige o instrumento particular. Na aplicação da Portabilidade haverá a quitação, mas ela não precisará ser averbada, a fim de manter o registro da alienação fiduciária anterior para garantir o novo contrato com o credor atual.

A quitação ocorre, mas a lei estabeleceu novo modo de se proceder.

4. TRANSFERÊNCIA DA GARANTIA

Quando publicada a Lei nº 12.703/12 não se previu a participação do credor originário, o que gerou problemas.

Mas sempre será necessária a participação do credor originário para autorizar a transferência da garantia decorrente do contrato originário.

Para a incidência da sub-rogação do art. 347, I, do CC, o art. 348 refere-se à cessão de crédito, corroborando a necessidade da outorga do credor originário.

Esta foi a razão da criação da Lei nº 12.810/13, para corrigir a distorção criada inicialmente pela Lei nº 12.703/12.

ATO REGISTRAL

Com a correção alcançada pela Lei nº 12.810/13 ficou tranquilo para o Registro de Imóveis agir. Apresentado o novo contrato com a observância das formalidades legais (**assinaturas de todos**) será gerado um ato de **AVERBAÇÃO**.

Art. 167, II, 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. 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.**" (NR)

REFLEXO NO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Com base no registro da alienação fiduciária existente **apenas averba-se** a sub-rogação (portabilidade), **não necessitando averbar o seu cancelamento e realizar novo registro.**

Este é o efeito perante o Registro de Imóveis. É como se fosse aplicar o art. 28 da Lei nº 9.514/97 só que por iniciativa do devedor, obrigando o credor originário a transferir, afinal ele terá quitado o seu crédito, mantida a relação com o novo credor que ofereceu melhores condições ao devedor.

MODELO DE AVERBAÇÃO DE PORTABILIDADE

AV.../... - SUB-ROGAÇÃO DA DÍVIDA E DA GARANTIA FIDUCIÁRIA - Nos termos do instrumento particular, com efeito de escritura pública, de sub-rogação de financiamento imobiliário e transferência de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, de acordo com as normas do sistema financeiro da habitação (SFH), celebrado em |data do instrumento particular| pelo credor/fiduciário @PARTESRG(40), por sua agência |nome da agência,

CNPJ e prefixo |, representado por seu procurador |nome do procurador|; e pela devedora/fiduciante |nome da devedora/fiduciante|, já qualificada; e de conformidade com o instrumento particular, nos termos do artigo 33-A da Lei 9.514/97, firmado em |data do contrato original| pela credora do financiamento originário no R- |Número do R do financiamento|, |nome da credora/credor|, já qualificada, **fica constando que em virtude da sub-rogação da dívida e da garantia fiduciária (transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real) esta última declarou ter recebido o saldo devedor do financiamento primitivo, pelo que deu plena e irrevogável quitação a devedora.** Fica constando ainda, que o saldo devedor remanescente do financiamento objeto do R-|número do registro da alienação|, de responsabilidade da devedora importa em **@VALORAVALIACAORIGINAL (@VALORAVALORIGINALEXTENSO)**, permanecendo a alienação fiduciária do R- |número do registro da alienação|, tendo como novo credor o |nome do novo credor|, já qualificado. Fica constando finalmente, que o **PRAZO** é de |prazo da alienação| meses, com a **TAXA DE JUROS** constante no contrato e a **FORMA DE PAGAMENTO** é de |número de prestações por extenso | prestações mensais e sucessivas, sendo o valor total inicial da primeira de |valor da primeira parcela|, com vencimento para |vencimento da primeira parcela| e as demais em igual dia dos meses subseqüentes. O **OBJETO DA GARANTIA, em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997**, é o imóvel objeto desta matrícula, **em caráter fiduciário**, sendo que o **VALOR DA GARANTIA**, para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, é de |avaliação para leilão| e o **PRAZO DE CARÊNCIA** para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos, da Lei 9.514/97, é de |prazo de carência| dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar o(s) devedor(es) na forma e para os efeitos do referido artigo. As demais condições constam dos instrumentos arquivados neste Ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **@ATOPROTOCOLO(TRUE)**, em **@ATOPROTOCOLODATA.- @DATAPOREXTENSO.-**

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):_____.-

EMOLUMENTOS - **@EMOLNORMAL**. Selo de Fiscalização **@SELOSSIMPLIFICADO** - **@INICIAISRESPONSAVELATO**

CUIDADO! ATENÇÃO!

PODERÁ SER PACTUADO NO CONTRATO ORIGINAL A RENÚNCIA À PORTABILIDADE?

Porque os contratos bancários são considerados contratos de consumo, incide a legislação protetiva (Lei nº 8.078/90), a qual, no seu art. 51, I, **veda pactuação** neste sentido.

A opção pela Portabilidade é direito potestativo do devedor e faculdade do novo credor.

Muito obrigado!

João Pedro Lamana Paiva
www.lamanapaiva.com.br
cartorio@lamanapaiva.com.br