

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÂRIO DO BRASIL

# **BOLETIM DO IRIB**

NOVEMBRO DE 1980 — N. 42

### CESSÃO FIDUCIÁRIA

O in tituto da cessão fiduciária foi criado pela Lei de Estímulo à Indústria de Construção Civil (Lei 4.864/65) como forma de garantir créditos abertos pelas Caixas Econômicas e sociedades de crédito imobiliário, para o financiamento de projetos de construção de iniciativa privada.

Diz o art. 22 da mencionada lei: "Os créditos abertos nos termos do artigo anterior pelas Caixas Econômicas, bem como pelas sociedades de crédito imobiliário, poderão ser garantidos pela caução, a cessão parcial ou a cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado".

Ao obter o empréstimo, o empresário cede ao financiador os direitos decorrentes dos contratos de venda a prazo das unidades habitacionais, mesmo que as unidades não tenham sido ainda compromissadas. A cessão é feita antecipadamente e, na medida em que as unidades forem sendo negociadas, os direitos de crédito vão sendo transferidos ao financiador.

Todavia, tratando-se de cessão fiduciária, os direitos continuam a ser exercidos pelo empresário, embora em nome do financiador. Ou seja, o empresário cede os direitos de receber as prestações decorrentes da venda a prazo mas continua recebendo tais prestações. A cessão fiduciária guarda muita semelhança, portanto, com a alienação fiduciária, na qual o

domínio da coisa móvel transfere--se ao financiador (ou fiduciário), embora a posse do bem permaneca com o fiduciante.

Na cessão fiduciária, os adquirentes da unidade habitacional são absolutamente estranhos ao contrato firmado entre o empresário e o financiador. Ocorrendo inadimplemento, por parte do empresário, da obrigação garantida fiduciariamente, o financiador não terá direito algum sobre o imóvel. O que a lei lhe faculta é o recebimento das prestações devidas ao empresário, pelos compradores, que, para isso, deverão receber comunicação do financiador (art. 23, § 1º, da Lei 4.864/65).

#### Registro da cessão fiduciária

A Lei 4.864/65, em seu art. 23, § 4º, dispunha que "a cessão fiduciária em garantia somente valerá contra terceiros depois que o seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, for arquivado por cópia no Registro de Títulos e Documentos".

Paulo Restiffe Neto ("Garantia Fiduciária", Ed. Revista dos Tribunais) assim comenta essa determinação:

"Poder-se-ia estranhar a falta de previsão legal quanto ao registro do contrato de cessão fiduciária no Registro Imobiliário. Sucede que, tratando-se de cessão exclusivamente de direito de natureza pessoal (crédito), que recai sobre as prestações, não poderia a lei, sem ofensa ao direito de proprie-

dade do adquirente, estranho à cessão, mandar inscrever ou averbar a cessão de crédito no Registro de Imóveis, constituindo um ônus inominado sobre a propriedade alheia.

"O mecanismo da cessão fiduciária prescinde, ademais, de tal providência que, na verdade, não se concilia com a índole do instituto.

"O arquivamento no Registro de Títulos e Documentos é necessário e também suficiente em relacão a terceiros."

Em que pese à opinião do autor dessa excelente obra, há alguns reparos que precisam ser feitos.

Primeiramente é preciso observar que o Dec.-lei 70/66, revogando as disposições em contrário, determinou que os contratos de cessão fiduciária tivessem acolhida no Registro de Imóveis. Tal determinação foi, aliás, ratificada pela Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), em seu art. 167, II, 8. Além disso, não se trata, no caso, de ônus sobre propriedade alheia, mas da cessão de um crédito, feita pelo seu titular, em garantia de dívida por ele assumida.

É preciso ter em mente que na cessão fiduciária são cedidos os direitos decorrentes dos contratos de venda a prazo, ou seja, os direitos que o empresário tem, como proprietário, de receber as prestações da venda a prazo de unidades habitacionais. O comprador não será jamais molestado, mesmo que o empresário torne-se inadimplente em relação ao contrato de

finaciamento. Será, tão-somente, como já foi dito, notificado a pagar suas prestações diretamente ao financiador. O imóvel não está onerado. As prestações, estas sim, tornam-se vinculadas, garantindo o empréstimo que o financiador concedeu ao empresário.

Por essa razão, não foi com muito acerto que o legislador determinou no Dec.-lei 70/66 (que instituiu as cédulas hipotecárias):

"Art. 43. Os empréstimos destinados ao financiamento da construção ou da venda das unidades imobiliárias poderão ser garantidos pela caução, cessão parcial ou cessão fiduciária dos direitos decorrentes de alienação dos imóveis, aplicando-se, no que couber, o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 22 da Lei 4.864, de 29.11.65.

"Parágrafo único. As garantias a que se refere este artigo constituem direitos reais sobre os respectivos imóveis.

"Art. 44. São passíveis de inscrição, nos Cartórios de Registro de Imóveis, os contratos a que se refere o art. 43 e os de hipoteca de unidades imobiliárias em construção ou já construídas mas ainda sem "habite-se" das autoridades públicas competentes e respectiva averbação, desde que estejam devidamente registrados os lotes de terrenos em que elas se situem."

Como podemos ver, há dificuldade em conciliar os textos legais. O art. 44 supracitado refere-se a "contratos passíveis de inscrição", o que levaria a supor que, na nova sistemática, tais cessões seriam registradas na matrícula dos imóveis. Por sua vez, a Lei 6.015 enumera a cessão fiduciária entre os atos que devem ser averbados.

Mais difícil ainda se torna aceitar a redação do parágrafo único do art. 43, dispondo que a cessão fiduciária dos direitos decorrentes da alienação de imóveis é uma garantia que constitui direito real sobre o respectivo imóvel.

Se, como vimos, o adquirente desse imóvel nada tem a ver com o contrato firmado entre o vendedor (empresário) e o financiador, como pode ter esse mesmo financiador qualquer direito real sobre o imóvel?

Ocorrendo inadimplemento no contrato de financiamento, o inadimplente é o empresário e não o adquirente do imóvel. A excussão, portanto, realiza-se de forma peculiar: as prestações da venda a prazo, que estavam sendo pagas ao empresário (fiduciante), passarão a ser pagas ao financiador (fiduciário) e o imóvel em nada é afetado.

#### O que ocorre na prática

É interessante observar que, geralmente, depois de averbada no Cartório a cessão fiduciária, nenhum contrato de venda a prazo é apresentado para registro.

Passado algum tempo, são apresentados instrumentos particulares de venda e compra, nos quais comparecem: a) o financiador desligando a unidade da garantia hipotecária; b) o mesmo financiador declarando parcialmente cancelada a cessão fiduciária quanto a essa unidade e outras vezes silenciando a respeito; c) o empresário vendendo a unidade; d) o adquirente reconhecendo-se devedor da importância X ao financiador, ou seja, constituindo nova hipoteca sobre o imóvel.

Como proceder quando tais títulos são apresentados no Cartório, estando averbada a cessão fiduciária?

Entendemos que, se o financiador autorizar o desligamento da garantia hipotecária da unidade objeto do contrato, extingue-se a cessão fiduciária de pleno direito. Se a cessão tinha em vista garantir o financiamento, uma vez desligada essa unidade da garantia, não há razão para que ela subsista.

A simples venda definitiva, com a anuência do financiador, basta, a nosso ver, para que a cessão fiduciária seja julgada inexistente, pois, não havendo mais a garantia das prestações cedidas fiduciariamente, não há motivo para subsistir a cessão.

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO

# CÉDULA COMERCIAL: UM NOVO TÍTULO DE CRÉDITO

A Lei 6.840, de 3.11.80, criou novo título de crédito, como forma de concessão de financiamento a pessoas físicas e jurídicas que exerçam atividade comercial ou de prestação de serviços.

A esses novos títulos — Cédulas de Crédito Comercial e Nota de

Crédito Comercial — aplicam-se as normas do Dec.-lei 413/69, que dispõe sobre títulos de crédito industrial.

Este BOLETIM transcreve a seguir o mencionado texto legal, publicado no "Diário Oficial" da União do dia 4 do corrente: LEI 6.840, DE 3.11.80

Dispõe sobre títulos de crédito comercial e dá outras providências.

Art. 1º. As operações de empréstimo concedidas por instituições financeiras a pessoa física ou jurídica que se dedique a atividade comercial ou de prestação de serviços poderão ser representadas por

Cédula de Crédito Comercial e por Nota de Crédito Comercial.

Art. 2º. A aplicação de crédito decorrente da operação de que trata o artigo anterior poderá ser ajustada em orçamento assinado pelo financiado e autenticado pela instituição financeira, dele devendo constar expressamente qualquer alteração que convencionarem.

Parágrafo único. Na hipótese deste artigo, far-se-á, na cédula, menção do orçamento, que a ela ficará vinculado.

Art. 3º. Para os efeitos desta lei, será dispensada a descrição a que se refere o n. V do art. 14 do Dec.-lei 413, de 3.1.69, quando a garantia se constituir através de penhor de títulos de crédito, hipótese em que se estabelecerá apenas o valor global.

Art. 4º. A não identificação dos bens objeto da alienação fiduciária cedular não retira a eficácia da garantia, que incidirá

sobre outros de mesmo gênero, quantidade e qualidade.

Art. 5º. Aplicam-se à Cédula de Crédito Comercial e à Nota de Crédito Comercial as normas do Dec.-lei 413, de 9.1.69, inclusive quanto aos modelos anexos àquele diploma, respeitadas, em cada caso, a respectiva denominação e as disposições desta lei.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

# **NOVO VALOR DE REFERÊNCIA**

Em decorrência do aumento do salário mínimo, a partir de 1º de novembro corrente, o Presidente da República baixou o Dec. 85.311, de 30.10.80, publicado no "Diário Oficial" de 31.10.80, atualizando o coeficiente de correção monetária, também denominado "valor de referência", para o cálculo de valores estabelecidos em leis

ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito industrial, de crédito rural, de crédito comercial e de crédito à exportação, cujo máximo é o de um quarto do salário mínimo, de acordo com

a lei que as criou, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotam como base o valor do salário mínimo.

É a seguinte a tabela anexa ao citado decreto, vigente a partir de 1º de novembro deste ano, e que altera a que foi publicada no n. 36 deste BOLETIM:

		S DE REFERÊNCIA ES QUE OS UTILIZAM
Valores vigentes em 1.5.80 (Cr\$)	Novos valores (Cr\$)	Regiões e sub-regiões (tal como definidas pelo Dec. 75.679, de 29.4.75)
1.752,40	2.116,90	4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, — 2º Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10º, 11º, 12º, 2º Sub-região.
1.940,50	2.344,10	1º, 2º, 3º, 9º — 1º Sub-região, 12º — 1º Sub-região, 20º 21º
2.113,70	2.553,30	14ª, 17ª — 2ª Sub-região, 18ª — 2ª Sub-região.
2.306,80	2.786,60	17ª — 1ª Sub-região, 18ª — 1ª Sub-região, 19ª
2.480,20	2.996,10	139, 159, 169, 229

#### CARLOS ULISSES DE CARVALHO

É com profundo pesar que a Diretoria do IRIB participa a seus associados o falecimento do colega Carlos Ulisses de Carvalho, ocorrido no dia 4 do corrente.

Titular do 1º Ofício do Registro de Imóveis de João Pessoa, PB, Carlos Ulisses foi Suplente do Conselho Fiscal deste Instituto desde sua fundação, tendo sido reeleito para essas funções, ainda recentemente.

Seu prematuro desaparecimento surpreendeu todos os colegas da Diretoria que, por meio deste BOLETIM, homenageiam sua memória.

#### **PERGUNTAS & RESPOSTAS**

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

- P. Em escritura de mútuo, foram dados vários imóveis em garantia hipotecária, alguns situados na mesma circunscrição e outros situados em diversas circunscrições e comarcas. Há necessidade de consignar, no registro de cada uma das matrículas, que a dívida é garantida por aquele e pelos demais imóveis?
- R. O sistema registral instituído pela nova Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73) é, praticamente, um sistema cadastral. Por essa razão, para que se proceda a um registro, o imóvel tem que estar matriculado.

Quando vários imóveis são dados em garantia hipotecária, o direito real de hipoteca deve ser registrado em cada uma das matrículas. Serão registradas, assim, tantas hipotecas quantos forem os imóveis dados em garantia e cada imóvel constitui garantia autônoma.

Portanto, a menção da existência de outros imóveis que garantem aquela mesma dívida é supérflua. Se a dívida não for paga, o credor poderá penhorar um, alguns ou todos os imóveis. A ele é que compete, no ato da execução, penhorar os imóveis que quiser.

Há, ainda, um argumento de ordem prática que bem demonstra a inconveniência de mencionar-se, em cada matrícula, a existência de outros imóveis garantindo a dívida.

Suponha-se que um dos imóveis seja liberado pelo credor. Tal fato será averbado na matrícula desse imóvel e, no entanto, na matrícula dos demais, esse imóvel, que já foi liberado, continuará a ser mencionado como garantidor da dívida.

P. Como se efetua a cobrança dos emolumentos quando, numa escritura de mútuo, são dados vários imóveis em garantia? R. Nesta seção tem-se evitado responder a perguntas sobre a cobrança de emolumentos, pois cada Estado tem seu Regimento de Custas próprio e este BOLETIM destina-se aos associados do IRIB de todo o País. No entanto, essa pergunta tem procedência em face da nova sistemática registral introduzida pela Lei 6.015/73.

Antes da vigência dessa lei, ao ser apresentada no Cartório uma escritura de mútuo na qual vários imóveis fossem dados em garantia, efetuava-se no antigo Livro 2 uma única inscrição para todos os imóveis localizados na mesma circunscrição imobiliária.

Atualmente, com o sistema de abertura de matrícula para cada imóvel, a hipoteca tem que ser registrada em cada uma das matrículas, cobrando-se tantos registros quantos forem feitos.

Convém deixar bem claro que a cobrança dos emolumentos de cada registro jamais poderá ser feita pelo valor total da dívida. Deverá ser levado em conta, para cálculo dos emolumentos, o valor de cada imóvel, seja aquele estabelecido para os efeitos do art. 818 do CC, seja o valor venal estabelecido pela Prefeitura Municipal tratando-se de imóvel urbano ou o valor fixado pelo INCRA quando o imóvel for rural. Se inexistirem esses valores tributários, poder-se-á fazer a cobrança dividindo-se o valor da dívida pelo número de imóveis dados em garantia

Os Regimentos de Custas poderão estabelecer, como critério para a cobrança dos emolumentos devidos pelas hipotecas em geral, quer o valor do contrato, quer o valor dos imóveis dados em garantia.

A Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em várias decisões a respeito do assunto, tem determinado que a base de cálculo para a cobrança seja o valor do imóvel, declarado no título. Se não existir tal declaração, deverá ser considerado o valor pelo qual o imóvel é tributado.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2º Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 12 Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (FR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza Reboucas (SP), Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS). Olimpio Leite Pereira Filho (GO). Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes. Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

### BOLETIM DO IRIB NOVEMBRO DE 1980 — N. 42

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

**Diagramação e Arte:** Beato Ten Prenafeta. Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

**Sede:** Rua Major Sertório, 110, 01222 São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela Editora Revista dos Tribunais Ltda., Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP— e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.