

MARCELO TERRA

# ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA

(Lei nº 9.514/97, primeiras linhas)



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

*safe*

Sergio Antonio Fabris Editor

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
DE IMÓVEL EM GARANTIA**  
lei n.º 9.514/97 (primeiras linhas)

106

**MARCELO TERRA**  
Advogado em São Paulo

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA  
DE IMÓVEIS EM GARANTIA**  
(Lei nº 9.514/97, primeiras linhas)



**INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

**Sergio Antonio Fabris Editor**

Porto Alegre / 1998

© Marcelo Terra

## IRIB - INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

**Coleção IRIB em Debate:**

Sérgio Jacomino (Organizador)

### Títulos Publicados

1. Thesaurus Jurisprudencial - Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo - ano de 1996 - Sérgio Jacomino.
2. Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Cuiabá, 1995.
3. Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Fortaleza, Ceará, 1996.
4. Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXIV encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Belo Horizonte - Minas Gerais 1997.
5. Da Ética Geral à Ética Profissional dos Registradores, Ricardo Henry Marques Dip.
6. Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia - Lei nº 9.514/97, Primeiras Linhas), Marcelo Terra.

*Diagramação e Arte:*

PENA - Composição e Arte

Reservados todos os direitos de publicação, total ou parcial, à

SERGIO ANTONIO FABRIS EDITOR

Rua Miguel Couto, 745

CEP 90850-050

Caixa Postal 4001

CEP 90631-970

Fone: (051) 233-2681

Porto Alegre - RS

*A Nívio Terra,  
tio, mestre,  
advogado de negócios.*

## ÍNDICE

ÍNDICE .....	7
PREFÁCIO .....	13
1. NOTAS INTRODUTÓRIAS SOBRE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI.....	15
2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA .....	19
Conceito .....	19
Negócio Fiduciário .....	19
Fidúcia .....	20
Propriedade Fiduciária .....	20
Bens móveis .....	20
Bens imóveis .....	21
Descrédito da Hipoteca.....	21
Confiança.....	22
Contrato acessório .....	22
Direito real de garantia.....	23
Retroatividade dos efeitos. ....	23
2.1. <i>Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia</i> .....	24
Forma .....	24

Requisitos.....	24
Descrição do imóvel.....	25
Valor do imóvel .....	25
Risco da coisa.....	26
<i>2.2 Propriedade Resolúvel</i> .....	26
Efeitos.....	26
Propriedade limitada .....	26
Traços distintivos.....	27
<i>2.3 As Partes no Contrato</i> .....	27
Partes .....	27
Livre utilização .....	28
Cooperativa .....	28
Terceiro garantidor .....	28
<i>2.4 Objeto do Contrato: somente Obrigações Pecuniárias e Direito de Propriedade</i> .....	29
Categorias .....	29
Obrigação pecuniária .....	29
Direitos aquisitivos .....	30
Obrigações presentes e futuras .....	30
Constituição voluntária .....	30
Tipos de imóveis .....	31
Preço de custo .....	31
Quota-parte ideal .....	31
Bens gravados.....	32
Hipoteca e propriedade Fiduciária .....	32
<i>2.5 Dinâmica do Contrato e a Mobilização do Crédito</i> .....	33
Cessão pelo credor (fiduciário).....	33
Cessão pelo devedor (fiduciante).....	33

3. EFEITOS DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	35
3.1 <i>Posse do Imóvel</i> .....	35
Posse direta e indireta.....	35
Imóvel em construção.....	36
Ação possessória.....	36
Obra nova.....	36
Demolição.....	36
Ponto de equilíbrio.....	37
3.2 <i>Direito Real de Propriedade e Direito Real Expectativo de se Tornar Proprietário</i> .....	37
Exclusividade do domínio.....	37
Opção legislativa.....	37
Direito do credor (fiduciário).....	38
Direito do devedor (fiduciante).....	38
Direito expectativo.....	39
Constituição por Reserva.....	40
Hipoteca pelo devedor (fiduciante).....	40
4. CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE.....	41
4.1 <i>Consolidação na Pessoa do Devedor (Fiduciante)</i> .....	41
Termo de quitação.....	41
Indivisibilidade da garantia.....	42
4.2 <i>Consolidação na Pessoa do Credor (Fiduciário)</i> .....	42
4.2.1 fase da intimação.....	43
4.2.2 fase da consolidação da plena propriedade.....	44
4.2.3 fase do leilão extrajudicial.....	45
Exemplos práticos.....	48
Forma do contrato.....	49
Bem de família.....	50
Outros temas.....	50

4.2.4 <i>Fase da Reintegração de Posse</i> .....	50
Ação possessória.....	50
Liminar .....	51
Momento de Propositura.....	51
Substituição processual.....	52
5. CONSTITUCIONALIDADE DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL .....	53
Acesso ao Judiciário .....	53
Devido processo legal.....	54
6. PACTO COMISSÓRIO .....	55
Respeito ao princípio .....	55
7. ITBI (SISA).....	57
Não incidência .....	57
Incidência .....	57
8. LAUDÊMIO .....	59
9. INCORPORADOR COMO DEVEDOR (FIDUCIANTE) ....	61
Possibilidade jurídica.....	62
Aspecto mercadológico .....	62
10. REPERCUSSÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS .....	63
Constituição da propriedade fiduciária.....	63
Prazo para registro .....	64
Técnica do registro.....	64
Registro da constituição .....	65
Registro da transmissão.....	65
Registro da consolidação .....	66
Purgação da mora.....	66
Não purgação da mora.....	66
Natureza do ato .....	67

Ato de averbação.....	67
Registro da venda.....	67
<b>11. CND-INSS E CQTF-RECEITA FEDERAL.....</b>	<b>69</b>
Dispensa.....	69
<b>12. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU .....</b>	<b>71</b>
Quem responde? .....	71
<b>13. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - ART. 53 .....</b>	<b>73</b>
Não aplicação.....	73
Restituição do que sobejar.....	74
<b>14. TRANSMISSÃO EM GARANTIA DE IMÓVEL</b>	
<b>LOCADO .....</b>	<b>75</b>
Direito de preferência .....	75
Rompimento da locação.....	76
<b>14.1 Imóvel Anteriormente Locado .....</b>	<b>77</b>
Direito de preferência .....	77
Consolidação.....	77
Respeito à locação .....	78
<b>14.2 Locação Posterior à Constituição da Propriedade Fiduciária .....</b>	<b>78</b>
Direito de locar .....	78
Direito de preferência .....	78
Leilão .....	78
Não respeito à locação .....	79
Respeito à locação .....	79
<b>15. A COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA A PRAZO .....</b>	<b>81</b>
Modos de contratação .....	81
Reserva de domínio.....	82
Lei de incorporações .....	83

Lei do parcelamento do solo .....	83
Diferenças .....	83
Desvantagem do compromisso.....	84
Vantagem do compromisso.....	84
16. A PRÁTICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA SOB A ÓTICA DO EMPREENDEDOR IMOBILIÁRIO.....	85
Conveniência .....	85
Contratos antigos.....	86
Contratos novos .....	86
Loteamento.....	86
Incorporação.....	87
Eficácia do compromisso .....	87
Promessa de contratação .....	87
Securitização .....	88
Seguro .....	88
Financiamento à produção.....	89
Hipoteca .....	89
Hipoteca e alienação fiduciária.....	90
Novação de garantia.....	90
17. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA .....	93
Novidade legislativa .....	93
Casamento de moeda .....	94
Contratos fora do SFI .....	94
ANEXO .....	97
LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1977 .....	99
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA .....	113
TRABALHOS DO AUTOR.....	115

## PREFÁCIO

Vim conhecer Marcelo Terra, em Vitória - ES, no ano de 1988, quando participou do XV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

A partir daí, chamou-me sempre a atenção a sua participação nos Encontros dos Registradores da Propriedade Imóvel, pois, a sua presença era de constante relevo com os marcantes trabalhos que apresentava, todos de grande interesse daqueles que militam, diariamente, neste fascinante ramo operacional do direito - o Registro de Imóveis, demonstrando, assim, o seu grande conhecimento das questões que nele são ventiladas e debatidas.

Agora, com a recente promulgação da Lei n. 9.514 de 20 de novembro de 1997, que dispôs sobre o Sistema Financeiro Imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, fazia-se necessária a publicação de um minucioso e profundo estudo sobre esse novo direito real que irá ter, com certeza, uma ampla aplicação no Registro de Imóveis, pois, os lançamentos registrais sobre a propriedade resolúvel sempre foram, até o presente momento, diminutos.

E, aqui está, o trabalho de Marcelo Terra.

Após conceituar a alienação fiduciária em garantia, detalhando a sua natureza e os seus contornos jurídicos, o Autor analisa,

minuciosamente, os seus reflexos no Registro de Imóveis, e, todos os atos que os Oficiais de Registro terão que praticar, não deixando margem a qualquer dúvida, tal a sua precisão didática e o conhecimento com que versa tão atraente assunto.

Os Oficiais do Registro de Imóveis de todo o Brasil terão, neste trabalho, um guia seguro e prático, não tendo sido sequer deixado de ser tratada toda a gama de documentos sobre Impostos que os Registradores são obrigados a fiscalizar no registro da transmissão de Imóvel em alienação fiduciária em garantia.

Versa, ainda, o Autor, com a experiência que lhe é peculiar como Advogado de empreendedores imobiliários, todas as questões financeiras da aplicação do dinheiro pelas empresas financiadoras, como propulsoras do mercado imobiliário.

A nova Lei n. 9.514/97, com a instituição da alienação fiduciária em garantia, vai, com certeza, dinamizar os financiamentos imobiliários, pois, a hipoteca, com todos os seus percalços de retardamento e morosidade na execução, irá ser substituída pelas empresas de crédito, como garantia mais rápida e dinâmica, pela alienação fiduciária do imóvel.

O trabalho apresentado por Marcelo Terra é de inegável atualidade, importância e necessidade, tanto para os Oficiais de Registro de Imóveis, como para Advogados e todos aqueles que militam nas companhias e empresas de crédito imobiliário.

Elvino Silva Filho  
Registrador da Propriedade Imóvel.

## **1. NOTAS INTRODUTÓRIAS SOBRE O SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - SFI**

A lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1.997, que “dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel e dá outras providências”, é dividida em três capítulos, o primeiro destinado ao Sistema de Financiamento Imobiliário, o segundo ao regramento de um novo instituto jurídico, a Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel; finalmente, o terceiro capítulo refere-se às disposições gerais e finais.

A lei do SFI traz grandes novidades ao setor empresarial imobiliário, com enormes reflexos operacionais e jurídicos, comportando as análises mais variadas possíveis, sob enfoques bem diversos, conforme o interesse envolvido. A operação de financiamento imobiliário no âmbito do SFI tem diferentes atores, o agente financiador, a companhia securitizadora, o investidor que adquirirá os títulos (Certificados de Recebíveis Imobiliários, as debêntures, etc) emitidos pela companhia securitizadora, o tomador do financiamento, o vendedor (que pode ser um incorporador ou loteador imobiliário) e, até mesmo, o oficial do serviço de registro de imóveis.

Lanço, aqui, alguns comentários iniciais ao novo SFI e à recém criada Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia com a visão do empreendedor imobiliário e nos pontos que mais de perto lhe dizem respeito, até porque, coincidentemente, a lei n.º 9.514/97 é anagrama numérico da lei dos condomínios e incorporações, de n.º 4.591/64, de fundamental importância para o mercado imobiliário; minha preocupação é a abordagem eminentemente prática, deixando de lado as extensas incursões doutrinárias, próprias de obras acadêmicas, somente adentrando em questões desta índole, quando necessário e para exata compreensão e alcance das novas disposições legais.

Visto sob o prisma do empreendedor imobiliário, o novo instituto da alienação fiduciária em garantia comporta duas diferentes análises, abaixo declinadas, e que procurarei examinar mais adiante:

- a) - primeiramente, a utilização da transmissão em garantia nas operações de aquisição de um imóvel ou na contratação de financiamento, assumindo o empreendedor a posição contratual de devedor (fiduciante);
  - a.1) - depois, os reflexos quanto ao prosseguimento do empreendimento, o registro do memorial de incorporação ou do parcelamento do solo, sua construção e alienação a público, se o imóvel houver sido dado em garantia fiduciária ao antigo proprietário do bem ou a uma instituição financeira, mutuante de dinheiro ao empreendedor;
- b) - e, finalmente, as conveniências ou não da contratação da transmissão fiduciária em garantia, pelo empreendedor e como credor (fiduciário), nas operações de compra e venda de suas unidades imobiliárias.

O correto entendimento da dimensão dos fundamentos doutrinários da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel passa, necessariamente, pelo estudo dos trabalhos específicos de

Pontes de Miranda e de José Carlos Moreira Alves, ambos indicados nas referências bibliográficas, que, de resto, auxiliarão a quem desejar um maior aprofundamento teórico neste tema; a prática, fonte da jurisprudência, é quase inexistente até o advento da lei n.º 9.514/97, o que me levou a sua menção, somente vez ou outra, aproveitando a experiência advinda da alienação fiduciária em garantia do antigo decreto-lei n.º 911/69.

Bastante rarefeita, também, é a doutrina nacional na abordagem das questões pertinentes ao campo do direito imobiliário registral, induzindo-me, até certo ponto, na ousadia na proposta de algumas soluções práticas.

Procuró sintetizar e ordenar algumas das diversas questões suscitadas nos debates que venho participando em seminários e eventos na Associação dos Advogados de São Paulo, no Secovi-SP, Cincoesp, Aconvap, Assecob, Sinduscon-SP, em outras entidades de idêntico quilate e em eventos fechados em algumas empresas; aliás, este trabalho é uma ampliação dos preparativos a tais encontros e, em certos pontos, representa uma revisão de conceitos e de idéias.

Sempre que mencionar artigos sem referência ao número da lei é porque se trata daquela, ora comentada.

Premissa básica a se fixar: o SFI não substitui o tradicional SFH, mas o complementa, como a prática dos negócios brevemente demonstrará.

O SFI é norteado pelo princípio do livre mercado, onde a vontade da partes é soberana para deliberação e convenção de vários aspectos (por exemplo: livre escolha quanto ao índice e periodicidade de correção monetária, idem quanto à taxa de juros - fixa ou flutuante - e sua capitalização).

Os recursos não são vinculados, nem em sua origem, nem em sua destinação, podendo se destinar à:

- a) - aquisição de imóvel;
- b) - produção e construção de imóvel;
- c) - capital de giro do tomador do financiamento.

As operações no SFI podem ser garantidas (art. 17) por:

- a) - hipoteca;
- b) - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;
- c) - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;
- d) - alienação fiduciária de coisa imóvel.

Se envolverem locação, estas operações poderão ser suplementarmente garantidas por anticrese (§ 3º, art. 17), em que o devedor entrega um imóvel ao credor, cedendo-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os frutos e os rendimentos (Código Civil, art. 805).

Encontram-se autorizadas a operar no SFI (art. 2.º) as caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias, podendo o Conselho Monetário Nacional permitir que outras entidades também operem no SFI.

## 2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

### Conceito

A alienação fiduciária em garantia é, nos termos do art. 22, o “negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel”. O contrato, agora típico ou nominado, se chama “alienação fiduciária”, ao passo que a garantia é a “propriedade fiduciária”.

### Negócio Fiduciário

O negócio fiduciário se caracteriza pela existência do risco decorrente da confiança depositada pelo transmitente em garantia na pessoa do adquirente e, ainda, pelo fato de as partes, em face de um fim prático, escolherem um negócio jurídico (alienação), cujos efeitos excedem aos fins por elas pretendidos (garantia). Para Regelsberger, citado por Funes (pág. 13), o negócio fiduciário é “un negocio seriamente querido, cuya característica consiste en la incongruencia o heterogeneidad entre el fin contemplado por las

partes y el medio juridico empleado para lograrlo”, notando-se, com suficiente clareza, a desproporção entre a declaração externa de vontade e o fim desejado pelas partes.

## **Fidúcia**

O direito romano conhecia a fidúcia em duas diferentes modalidades, a “cum amico” (que representava uma vinculação afetiva entre as partes) e a “cum creditore” (configurando um elo por razões meramente de garantia). Na fidúcia do tipo romano, em qualquer um de seus modelos, o pacto de fidúcia (dever de restituir) era de conteúdo meramente obrigacional, desconhecido por terceiros; o descumprimento, pelo amigo ou pelo credor, da obrigação de restituição da coisa transmitida gerava tão somente direito às perdas e danos, sem possibilidade de o antigo proprietário, frustrado em sua expectativa de voltar ser o senhor, reivindicar a coisa de terceiros, que, repito, desconheciam o pacto de fidúcia; concluindo, o proprietário fiduciário detinha propriedade plena, irrestrita e ilimitada.

## **Propriedade Fiduciária**

Desta singela síntese, percebe-se que a propriedade fiduciária da lei n.º 9.514/97 se distancia da fidúcia romana, mais se aproximando, sem com ele se confundir, do negócio fiduciário germânico, que atribui ao transmitente em garantia o direito real de reivindicar a coisa em poder de terceiros, caso o proprietário fiduciário não cumpra sua obrigação de restituição.

## **Bens móveis**

Há, no direito brasileiro e desde 1965, previsão legal para alienação fiduciária em garantia de bens móveis (art. 66, lei n.º 4.728,

com as modificações introduzidas pelo Decreto-lei n.º 911, de 1.º de outubro de 1969).

### **Bens imóveis**

Quanto aos imóveis, apesar de, até a lei n.º 9.514/97, não existir texto que a regrasse expressamente, boa doutrina (José Carlos Moreira Alves e Pontes de Miranda) e a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal admitiam sua contratação espontânea pelas partes e sem que estivessem contrariando a lei (preenchendo uma lacuna legal). No julgamento do Recurso Extraordinário n.º 82.447-SP (RTJ-82/869), o Supremo Tribunal Federal concluiu pela possibilidade de as partes ajustarem a transmissão imobiliária com finalidade exclusiva de garantia.

Entretanto, era escassa sua utilização, muito provavelmente pela falta de regulamentação das situações patológicas do inadimplemento (cobrança, extinção do contrato, reintegração de posse, etc).

Outro elemento decisivo a seu anterior desprestígio prático residia no fato de que, muitas vezes, se utilizou a transmissão em garantia para encobrimento dos não admitidos negócios usurários (empréstimo de dinheiro com taxa de juros acima do limite legal), aliada a, até então existente, satisfação da sociedade com as demais formas de garantia real, notadamente a hipoteca.

### **Descrédito da Hipoteca**

A alienação fiduciária atenua, em muitos casos, as dificuldades normais encontradas nos tradicionais instrumentos de garantia, oferecendo maior rigor e eficiência na segurança do crédito, principalmente devido ao crescente abalo, pelo Poder Judiciário, ao prestígio da hipoteca como fomentador da garantia do crédito, da rapidez de sua execução e, fundamentalmente, quanto à eficácia do

direito de seqüela e de sua oponibilidade perante terceiros, especialmente nas situações de falência do devedor hipotecante.

O maior interesse do credor (fiduciário) se encontra na cautela diante da eventualidade da insolvência do devedor (fiduciante), desejando, aquele, que seu crédito e sua garantia guardem privilégio quer perante credores quirografários, ou preferenciais por outra ordem de razão; a transmissão em garantia configura, desse modo, um legítimo meio de coação do devedor (fiduciante) e um acautelamento do credor (fiduciário) em face de outros credores daquele.

Eis, aí, a causa e a motivação da opção legislativa, ora abraçada, até porque, segundo Vidal Martínez (op. cit., pág. 15) “toda la historia de las garantías reales representa un esfuerzo de la técnica jurídica, para de alguna manera dotar de eficacia absoluta a los derechos relativos”. Aliás, esta eficácia absoluta integra o próprio conceito da garantia, que somente é garantia se eficaz e eficiente for, principalmente quanto à agilidade da recuperação do crédito.

## **Confiança**

Fidúcia significa confiança, embora, na alienação fiduciária em garantia, a confiança resida no sistema jurídico que a regula e garante o retorno da propriedade ao devedor (fiduciante), se e quando cumprido o contrato, e não na pessoa do credor; aliás, se houvesse recíproca confiança pessoal (o credor, quanto ao pagamento da dívida pelo devedor; este, quanto à voluntária devolução da propriedade pelo credor), a transmissão em garantia, lei n.º 9.514/97, se tornaria desnecessária.

## **Contrato acessório**

O contrato de alienação fiduciária em garantia é de natureza acessória, pois sempre dependente de um contrato principal, quer de

venda e compra ou de mútuo, podendo ser firmada em dois momentos absolutamente distintos, não exigindo a lei a unidade temporal:

- a) - conjuntamente com o contrato principal (de compra e venda ou de mútuo);
- b) - posteriormente à formação do contrato principal (de compra e venda ou de mútuo).

Por sua acessoriedade ao contrato principal, segue-lhe a sorte nas ocorrências de invalidade, inexistência e ineficácia.

Indispensável a fixação prévia de dois conceitos, absolutamente imprescindíveis para o correto entendimento da alienação fiduciária em garantia.

### **Direito real de garantia**

Inicialmente, seu enquadramento é na categoria dos direitos reais de garantia, com efeitos práticos nos enfoques tributários e registrários.

### **Retroatividade dos efeitos**

Em segundo lugar, consolidada a plena propriedade no devedor (fiduciante), se e quando paga a dívida garantida pela alienação fiduciária, os efeitos retroagem à data da constituição da propriedade fiduciária; vale dizer, o devedor (fiduciante) é proprietário desde sua anterior aquisição e não a partir do resgate da dívida, analogamente ao fenômeno ocorrido na retrovenda, em que o vendedor tem direito de retrato à recuperação do imóvel, independentemente de novo título aquisitivo, não se formalizando nova aquisição, nem

nova alienação, considerando-se a transmissão em garantia como jamais tendo existido.

A retroatividade de tais efeitos mais se clarifica e justifica na seguinte situação prática: ao tempo da constituição da alienação fiduciária em garantia, o devedor (fiduciante) e então proprietário é solteiro, contraindo posteriormente matrimônio no regime da comunhão parcial de bens (em que se comunicam ao cônjuge os bens adquiridos a título oneroso, posteriormente às núpcias). Paga a dívida, a propriedade se consolida na pessoa do devedor (fiduciante), antes solteiro, agora casado; seu cônjuge é meeiro neste imóvel? Penso que não, pois considero o imóvel como adquirido pelo devedor (fiduciante) por direito próprio anterior ao casamento.

## **2.1. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

### **Forma**

Analogamente ao previsto no Sistema Financeiro da Habitação, a lei nova estabelece a faculdade (e não obrigatoriedade) de os contratos, resultantes da aplicação da lei n.º 9.514/64, se formalizarem por instrumento particular, com força de escritura pública, quando o destinatário final da operação for uma pessoa física (art.38), não se lhes aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

### **Requisitos**

O contrato de alienação fiduciária em garantia deve conter sete requisitos (art. 24): "I) - o valor do principal da dívida; II) - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; III) - a taxa de juros e os encargos incidentes; IV) - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição

do imóvel, objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e o modo de aquisição; V) - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; VI) - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; VII) - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.”

### **Descrição do imóvel**

Merecem comentários alguns destes requisitos. A descrição do imóvel e a indicação do título e do modo de sua aquisição devem ser interpretadas harmonicamente com a lei das escrituras públicas, dispensadora da descrição do imóvel, se urbano, e desde que constem, em registro, sua descrição e caracterização (art. 2.º, da lei n.º 7.433/85), devendo o instrumento consignar, entre outros elementos, o número do registro ou matrícula, dispensada, portanto, a referência ao contrato ou escritura ou título de origem judicial (título), que originou o registro imobiliário (modo).

### **Valor do imóvel**

Na compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária, o requisito da indicação do valor do imóvel (inciso VI) é facilmente suprível, pois ali se tem o valor da compra e venda, antecedente lógico da garantia; em se cuidando de transmissão em garantia de contrato de mútuo, mister que as partes indiquem, à semelhança do art. 818, do Código Civil, para a hipoteca, o valor do imóvel objetivado. Em qualquer circunstância, o critério de revisão desse valor (o que não implica em avaliação futura) se encontrará convencionado, podendo ser, exemplificativamente, a correção

monetária pelo mesmo índice e periodicidade ajustados para o saldo devedor.

### **Risco da coisa**

A cláusula assecuratória da livre utilização do imóvel, pelo devedor (fiduciante) enquanto adimplente, por sua conta e risco, transfere a este possuidor direto o risco da guarda e conservação do bem.

## **2.2. PROPRIEDADE RESOLÚVEL**

### **Efeitos**

Determina o art. 33 se aplicarem à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648, do Código Civil; isto é, “resolvido o domínio pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a detenha” (art. 647); entretanto, se, porém, “o domínio se resolver por outra causa superveniente, o possuidor, que o tiver adquirido por título anterior à resolução, será considerado proprietário perfeito, restando à pessoa em cujo benefício houve a resolução, ação contra aquele cujo domínio se resolveu, para haver a própria coisa, ou seu valor” (art. 648).

### **Propriedade limitada**

Por ser limitada no tempo, a propriedade resolúvel caracteriza-se por conter, no próprio título de sua constituição, o princípio de

sua resolução. Vale dizer, a propriedade transmitida em garantia somente é de natureza resolúvel se o próprio contrato de sua constituição prever que, com o pagamento da dívida, a propriedade do credor (fiduciário) se resolve em favor do devedor (fiduciante).

### **Traços distintivos**

Na realidade, a propriedade fiduciária da lei nº 9.514/97 é uma propriedade resolúvel com características e peculiaridades próprias, eis que a condição (pagamento da dívida) não é, em última análise, uma condição fática (criada somente pela vontade dos contratantes), mas condição jurídica (imposta pela ordenamento jurídico), na exata dicção do Código Civil (art. 117), que não considera condição a cláusula que decorra necessariamente da natureza do direito a que acede e não derivando exclusivamente da vontade das partes.

Entretanto, para efeitos práticos, a propriedade do credor (fiduciário) é de natureza resolúvel, por decorrência direta do comando do art. 33, ainda que revestida de característicos diferenciadores.

## **2.3. AS PARTES NO CONTRATO**

### **Partes**

São partes neste contrato o credor, denominado fiduciário (em quem se confia), e o devedor, chamado fiduciante (aquele que confia). Neste trabalho, utilizo de modo reiterado, com declarado objetivo de fixação terminológica, as expressões “devedor (fiduciante)” e “credor (fiduciário)”.

## **Livre utilização**

A alienação fiduciária não é privativa das operações realizadas no âmbito do SFI, podendo ser livremente utilizada mesmo pelas pessoas (físicas ou jurídicas, empreendedoras imobiliárias ou não) que não sejam classificadas como entidades autorizadas a operar no SFI (§ único, art. 22). No regime do decreto lei n.º 911/69 muito se discute se entes ou entidades não financeiras podem contratar a alienação fiduciária de bens móveis; com o texto explícito da lei n.º 9.514/97 esta dúvida não existe, o que certamente induzirá a um maior desenvolvimento prático do instituto, ampliando-se o leque de sua utilização.

Assim, qualquer pessoa, física ou jurídica, pode ser o transmitente em garantia, o devedor (fiduciante), ou o credor (fiduciário) somente se lhes exigindo o requisito geral da capacidade para alienar ou para praticar atos civis

Pela Resolução n.º 2.480, de 26 de março de 1998, o Banco Central do Brasil tornou público que o Conselho Monetário Nacional resolveu esclarecer que a alienação fiduciária de coisa imóvel poderá garantir os financiamentos habitacionais no âmbito do SFH.

## **Cooperativa**

É também legitimada à posição de credora (fiduciária) a cooperativa habitacional nas operações (por ato cooperativo, de especial natureza, e não por compra e venda do direito civil) com pagamento do preço (total ou parcialmente) posteriormente à transmissão da propriedade ao cooperado.

## **Terceiro garantidor**

Admissível, ainda, que haja a bipartição entre débito e responsabilidade, em que o devedor da obrigação garantida é pessoa diversa

da do garante, do dador em garantia, o que sucede nas hipóteses em que o devedor (fiduciante) transmitente em garantia de um imóvel ao credor (fiduciário), aliena seu imóvel ao credor (fiduciário) para assegurar uma obrigação pecuniária de responsabilidade de outrem.

## **2.4. OBJETO DO CONTRATO: SOMENTE OBRIGAÇÕES PECUNIÁRIAS E DIREITO DE PROPRIEDADE**

### **Categorias**

As obrigações civis podem ser de três categorias: de dar, de fazer e de não fazer, certo que as pecuniárias, isto é, as que tenham como objeto o pagamento de quantia em dinheiro, se enquadram entre as obrigações de dar.

A hipoteca pode garantir todas as obrigações, quer de dinheiro ou as conversíveis a dinheiro, tal como se dá nas obrigações de fazer ou de não fazer, cujo inadimplemento gera a indenização por perdas e danos, esta de natureza pecuniária.

### **Obrigação pecuniária**

Contudo, penso que, na estruturação da nova lei, a alienação fiduciária em garantia de imóvel somente pode ser contratada para assegurar o cumprimento de obrigação pecuniária, não abrangendo as de fazer ou de não fazer; resulta de toda sistemática da nova lei que esta modalidade de garantia é exclusiva das operações de compra e venda de imóvel (em que um de seus elementos essenciais é preço em dinheiro, ou valor fiduciário equivalente, como o cheque ou nota promissória) ou permuta com torna ou reposição em dinheiro, ou de mútuo de dinheiro, bastando que se confira o teor do inciso II,

do art. 24 (“o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário”).

Saliento, ainda, que a garantia da propriedade fiduciária não é exclusiva nas operações de mútuo para aquisição de imóvel, possível que é, também, nos mútuos destinados a capital de giro ou a crédito direto ao consumidor.

### **Direitos aquisitivos**

Doutrinariamente se admite que os direitos aquisitivos de bem imóvel (decorrentes, por exemplo, de um contrato de compromisso de venda e compra) possam ser dados, por seu titular, em hipoteca. Contudo, no regime da nova lei, a alienação fiduciária em garantia somente objetiva o direito de propriedade; creio, neste particular, que o legislador poderia ter sido mais ousado, permitindo que o titular de direitos aquisitivos os transmitisse em garantia, flexibilizando, sem quebra dos princípios gerais, novas oportunidades negociais.

### **Obrigações presentes e futuras**

São asseguráveis pela alienação fiduciária obrigações presentes ou futuras, como ocorre nos contratos de abertura de crédito (fixo ou rotativo) com garantia imobiliária na modalidade da alienação fiduciária.

### **Constituição voluntária**

Ainda mais: a fonte única da propriedade fiduciária é o contrato, a vontade das partes, não se constituindo por força da lei (como a hipoteca legal de bens do tutor em garantia do tutelado), nem por

ordem judicial (como a hipoteca nascida da sentença judicial para o fim de os bens do réu-executado responderem por seu débito declarado por sentença).

### **Tipos de imóveis**

Quanto aos imóveis alienáveis fiduciariamente em garantia, inexistente qualquer limitação legal a seu tipo, podendo ser residencial, não-residencial, comercial ou misto, urbano ou rural, enfitêutico ou aforado. Os recursos podem se dirigir à aquisição de imóvel pronto ou em construção ou simplesmente terreno não edificado ou à produção de empreendimentos (incorporações, loteamentos, etc).

### **Preço de custo**

Igualmente, é transmissível em garantia a propriedade sobre fração ideal de terreno vinculada à certa e determinada unidade autônoma (em regime de construção por administração ou por empreitada global, fixa ou reajustável) para assegurar o pagamento do preço de aquisição da fração ideal de terreno; à toda evidência, nestes regimes de construção por administração ou por empreitada global, fixa ou reajustável, a obrigação individual de custeio da construção da unidade autônoma e partes comuns proporcionais não é passível de garantia via alienação fiduciária, eis que, nestas duas hipóteses, o credor é o condomínio de construção e não o incorporador.

### **Quota-parte ideal**

Não há impedimento a que um dos proprietários (no regime do condomínio ordinário) aliene fiduciariamente em garantia sua quota

parte ideal (Código Civil, art. 623, III), dispensada a anuência dos demais comunheiros, sendo esta possibilidade extremamente atraente nos empreendimentos do tipo “shopping center”, em que o investidor-proprietário pode ter interesse na contratação de mútuo, transmitindo em garantia sua parte ideal na propriedade integral, descabível, ainda, oferta de direito de preferência ao outro condômino, quando da constituição da propriedade fiduciária; contudo, o condômino tem, na forma do Código Civil, direito de preferência na alienação pelo credor (fiduciário), quer em leilão extrajudicial, ou na chamada venda direta se mal sucedidos os dois leilões impostos pela nova lei.

### **Bens gravados**

Em atendimento à disposição atinente a todos os direitos de garantia e ao direito de propriedade, somente as coisas alienáveis podem ser transmitidas em garantia, o que exclui, natural e exemplificativamente, os imóveis gravados com o vínculo da inalienabilidade imposto pelo doador, ou pelo testador ou decorrente de lei.

### **Hipoteca e propriedade fiduciária**

Hipoteca e propriedade fiduciária são direitos reais de garantia contraditórios ou compatíveis, se reciprocamente considerados?

Penso que a resposta varia conforme a anterioridade de um ou de outro.

Se a hipoteca for de constituição prévia, não pode o proprietário (devedor hipotecário) aliená-lo em garantia.

Diversamente, a antecedente propriedade fiduciária não impede a posterior hipoteca, mas com peculiaridades próprias. A hipoteca pode objetivar o direito de propriedade (resolúvel, limitado ou

restrito) do credor (fiduciário), sujeitando-se o credor hipotecário à resolução de sua hipoteca em face da consolidação da plena propriedade em nome do devedor (fiduciante), que resgatar sua dívida.

Outra hipótese: hipoteca do direito expectativo do devedor (fiduciante), curvando-se o credor hipotecário à possibilidade de eventual ineficácia de sua garantia se e quando consolidada a plena propriedade em nome do credor (fiduciário) por força de inadimplemento do devedor (fiduciante); quando muito, o crédito hipotecário se sub-rogará no excesso restituível ao devedor (fiduciante) quando do posterior leilão.

## **2.5. DINÂMICA DO CONTRATO E A MOBILIZAÇÃO DO CRÉDITO**

### **Cessão pelo credor (fiduciário)**

As partes no contrato de alienação fiduciária em garantia são dinâmicas e não estáticas; o credor (fiduciário) poderá ceder seu crédito, que implicará a transferência ao cessionário de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia (art. 28).

### **Cessão pelo devedor (fiduciante)**

Igualmente, o devedor (fiduciante) poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações (art. 29).

### **3. EFEITOS DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

#### **3.1 POSSE DO IMÓVEL**

##### **Posse direta e indireta**

Com o registro do contrato, a posse do imóvel se desdobra verticalmente, ficando o devedor (fiduciante) na posse direta e o credor (fiduciário) na posse indireta (art. 23, parágrafo único), podendo o devedor (fiduciante), enquanto adimplente, utilizar-se livremente do bem, por sua conta e risco (art. 24, IV). A classificação jurídica entre posse direta e indireta se dá pela distância do possuidor em relação ao imóvel possuído; aquele fisicamente mais próximo e que detém materialmente a coisa é seu possuidor direto; possuidor indireto, aquele que concedeu a posse direta a terceiro. Ambos (o direto e o indireto) são possuidores (Código Civil, art. 486), gerando efeitos práticos importantes, como o que legitima ao credor (fiduciário) o direito à reintegração de posse na hipótese de inadimplemento do devedor (fiduciante) e possuidor direto.

Há, pois, introdução de nova sistemática, eis que o registro do título passa a ser constitutivo da aquisição e desdobramento da posse.

## **Imóvel em construção**

Estando em construção a unidade autônoma, objeto da alienação fiduciária em garantia, a posse não se desdobra, restando a posse plena (direta e indireta) com o incorporador.

## **Ação possessória**

O devedor (fiduciante) exerce posse em seu próprio nome e com ânimo de dono (observadas as peculiaridades de seu direito expectativo de natureza real), estando legitimado a qualquer dos interditos possessórios de terceiros e, até mesmo, em face do próprio credor (fiduciário).

## **Obra nova**

O devedor (fiduciante) está obrigado a guardar e conservar o imóvel que possui e dado em garantia ao credor (fiduciário); nele pode efetuar obra nova (accessão) ou acrescentar melhoramentos (benfeitorias), que, de pleno direito, integrarão a garantia e passarão ao domínio do credor (fiduciário); o devedor (fiduciante) tem o direito à indenização pelas acessões ou benfeitorias, sendo certo que o valor indenizatório integra, por força de lei, o montante restituível, se e quando realizado proveitosamente o leilão extrajudicial.

## **Demolição**

Diversamente, não pode o devedor (fiduciante) proceder à demolição do prédio sem o expresso consentimento do proprietário, o credor (fiduciário).

## **Ponto de equilíbrio**

Observo que o exercício da posse direta pelo devedor (fiduciante) traduz um ponto de equilíbrio do sistema, de um lado a transmissão do domínio em garantia; de outro, a posse da coisa garantida com o devedor (fiduciante), que dela usufrui enquanto adimplente.

### **3.2. DIREITO REAL DE PROPRIEDADE E DIREITO REAL EXPECTATIVO DE SE TORNAR PROPRIETÁRIO**

#### **Exclusividade do domínio.**

A alienação fiduciária em garantia nasceu com o objetivo explícito de conferir maior segurança ao crédito, mediante outorga ao credor do domínio restrito e limitado do imóvel dado em garantia; entretanto, o direito brasileiro não admite que a mesma coisa pertença a duas ou mais pessoas ao mesmo tempo (o que não se confunde com o regime de condomínio por quotas partes ideais).

#### **Opção legislativa**

Viu-se, então, o legislador obrigado a optar ou por modificar radicalmente a tradição do direito brasileiro (criando a propriedade divisa, à semelhança do direito inglês, que admite a coexistência de uma propriedade substancial e outra formal ou legal) ou por introduzir, como contrato típico ou nominado, a alienação fiduciária em garantia, que mantém o regime da exclusividade do domínio.

Na sistemática da hipoteca, o credor não é proprietário do bem, mas sim titular de um direito real (de garantia) sobre coisa alheia (que permanece em nome e na titularidade do devedor).

### **Direito do credor (fiduciário)**

Bem diversa é a situação jurídica do titular do crédito na alienação fiduciária; nesta, o credor (fiduciário) adquire a propriedade, não de modo pleno, mas sim resolúvel, restrito e limitado, eis que, paga a dívida, aquela retorna ao devedor (fiduciante).

O credor (fiduciário) tem direito real sobre coisa própria (ainda que resolúvel). Ou, direito real de garantia sobre coisa alheia (à semelhança da hipoteca ou do penhor)? A resposta se encontra na lei (art. 22): há transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel, ou limitada com escopo de garantia, de coisa imóvel, atribuindo ao credor (fiduciário) direito real sobre coisa própria, embora com escopo de garantia.

O credor (fiduciário), por ser proprietário (ainda que resolúvel), tem direito de alienação do bem a terceiros, caso em que o adquirente se sub-rogará nos direitos e obrigações perante o devedor (fiduciante), principalmente na devolução da propriedade, se e quando paga a dívida.

### **Direito do devedor (fiduciante)**

Sob o prisma do devedor (fiduciante), ex-proprietário do imóvel, a questão é bastante diferente e juridicamente muito mais complexa, a tal extremo de a lei n.º 9.514/97 simplesmente aludir à possibilidade de o devedor (fiduciante) transmitir (art. 29) os "...direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia...", não arriscando o legislador em sua

conceituação, devendo tal transmissão ser classificada como “venda de coisa própria” e não como “venda de coisa alheia, nem venda de coisa futura”.

Qual a posição jurídica do devedor (fiduciante)? Três posicionamentos doutrinários se colocam; o primeiro, tendo-o como proprietário sob condição suspensiva, o segundo, considerando-o titular de uma simples expectativa de direito e, finalmente, o último, atribuindo ao devedor (fiduciante) um direito eventual ou direito expectativo.

O entendimento doutrinário correto é este último, ao sustentar ter o devedor (fiduciante) um direito expectativo de se tornar proprietário (paga a dívida a tempo e modo), direito este de natureza real, com as conseqüências daí decorrentes.

### **Direito expectativo**

Este direito expectativo do devedor (fiduciante) tem natureza de direito subjetivo, na categoria de direito real à aquisição, dispensada qualquer outra manifestação de vontade do atual proprietário, o credor (fiduciário); preenchidos os requisitos legais pelo devedor (fiduciante), nada impede que se torne pleno proprietário. O direito imobiliário tem figura análoga a esta na lei do parcelamento do solo (art. 41, lei nº 6.766/79), que atribui ao registro do compromisso de venda e compra o efeito translativo e constitutivo de domínio, preenchidos os requisitos da prova de quitação nas hipóteses de loteamentos ou desmembramentos regularizados pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal.

É direito real de garantia, pois se vincula a uma coisa, o imóvel, opondo-se a terceiros e conferindo ao devedor (fiduciante) o direito de seqüela, tudo com objetivo de assegurar o cumprimento de uma obrigação; é direito real de aquisição, na exata dimensão que objetiva a aquisição de um diverso direito real, este de propriedade.

Reconhecendo que o devedor (fiduciante) na alienação fiduciária em garantia de automóveis não tem direito de propriedade sobre o bem objeto da garantia, o Supremo Tribunal Federal (Recurso Extraordinário n.º 107.994-1-PE, em RT-639/224) julgou procedentes embargos de terceiro interpostos pelo credor (fiduciário) em face de penhora do automóvel em execução promovida por outro credor; no mesmo sentido, decidiu o 1.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (Mandado de Segurança n.º 580.597-2, em RT-705/133), mas aventando a possibilidade de penhora dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

### **Constituição por reserva**

Mencionado direito real expectativo, cuja titularidade é do devedor (fiduciante), é sempre constituído por via de reserva (analogamente ao fenômeno da constituição do usufruto por reserva do pleno proprietário ao alienar a sua propriedade); de fato, toda vez que transmitir em garantia o imóvel, o devedor (fiduciante) reservará, automaticamente e de pleno direito e independentemente de manifestação explícita de vontade, o direito real expectativo de voltar a ser proprietário pleno.

### **Hipoteca pelo devedor (fiduciante)**

Por ser de natureza real (ainda que expectativo), o direito do devedor (fiduciante) pode por este ser dado em hipoteca a terceiros.

## **4. CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE**

### **4.1. CONSOLIDAÇÃO NA PESSOA DO DEVEDOR (FIDUCIANTE)**

Felizmente, a situação estatisticamente mais corrente é a do normal pagamento, razão porque será aqui examinada em primeiro lugar. Por força da alienação fiduciária em garantia, no registro de imóveis constará que o proprietário é o credor (fiduciário), a tal título.

#### **Termo de quitação**

Quitada a dívida e seus encargos e resolvendo-se a propriedade fiduciária (art. 25), o credor (fiduciário) deverá entregar ao devedor (fiduciante) o respectivo termo de quitação (por instrumento público ou particular), dentro do prazo de trinta dias, contados do pagamento integral, sob pena de responder por multa equivalente a 0,5% ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato (§ 1º, art. 25).

Este termo será encaminhado pelo devedor (fiduciante) ao registro de imóveis para que ali se averbe a quitação e o

cancelamento do registro da alienação fiduciária em garantia (§ 2º, art. 25).

Para evitar a incidência da multa, o credor (fiduciário) poderá requerer diretamente ao registro de imóveis a averbação da quitação e o cancelamento do registro da alienação fiduciária.

### **Indivisibilidade da garantia**

Vigora, também, o princípio da indivisibilidade da garantia, pois o vínculo adere por inteiro ao bem assim alienado, razão pela qual o pagamento de parcela da dívida não implica em liberação proporcional do gravame.

## **4.2. CONSOLIDAÇÃO NA PESSOA DO CREDOR (FIDUCIÁRIO)**

Quais as conseqüências do não pagamento, pelo devedor (fiduciante), da dívida pecuniária garantida pelo imóvel transmitido fiduciariamente? A lei nº 9.514/97 estabelece procedimentos bastante ágeis, visando a segurança do crédito, que, se garantido estiver, atrairá maiores investimentos, oxigenando o mercado e permitindo renovações do investimento.

Ocorrendo o não pagamento, a lei prevê distintas fases, a saber:

- a) - a da intimação para purgação da mora;
- b) - a da consolidação da plena propriedade em nome do credor (fiduciário);
- c) - a do leilão extrajudicial;
- d) - a da reintegração de posse.

Vou analisá-las individualmente.

#### 4.2.1. fase da intimação

##### **Carência.**

O contrato deverá estabelecer o prazo mínimo de carência, após o qual o credor (fiduciário) poderá iniciar os procedimentos de cobrança (§ 2º, art. 26); cessa, aqui, a liberdade contratual das partes, pois o procedimento legal de intimação do devedor (fiduciante) não se altera por vontade dos contratantes.

##### **Princípio da instância**

O oficial predial somente agirá a pedido do credor (fiduciário), que lhe encaminhará requerimento escrito, instruído com demonstrativo analítico da dívida, não cabendo ao oficial adentrar no mérito das parcelas da dívida, nem no de sua quantificação.

##### **Modo**

A intimação do devedor (fiduciante) se fará pelo oficial do registro imobiliário (§ 3º, art. 26), em sistema análogo ao estabelecido na lei n.º 6.766/79, concretizando-se por intermédio do preposto desse oficial, ou pelo registro de títulos e documentos, ou pelo correio, com aviso de recebimento, sempre à escolha do oficial do registro de imóveis.

##### **Editais**

Estando em local incerto e não sabido, o devedor (fiduciante) será intimado por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um

dos jornais de maior circulação no local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária (§ 4º, art. 26).

Não prevendo a lei qual o prazo do edital, entendo que possa ser o de dez dias, por analogia ao disposto no § 2º, do art. 49, da lei nº 6.766/79, salvo se o contrato estabelecer prazo mais dilatado.

#### *4.2.2 fase da consolidação da plena propriedade*

#### **Purgação da mora**

A partir de sua intimação, o devedor (fiduciante) tem o prazo de quinze dias (§ 1º, art. 26) para purgação da mora, que necessariamente deverá se efetuar perante o registro de imóveis; a razão para este local é bastante simples, na medida em que o não pagamento leva à consolidação da plena propriedade no credor (fiduciário), é de toda a conveniência que o oficial tenha certeza objetiva do fato (não pagamento) e que, purgada a mora, o devedor (fiduciante) tenha a mesma certeza objetiva que o contrato convalescerá (art. 27, § 5.º), seguindo seu curso normal.

Se a mora for purgada, o oficial entregará ao credor (fiduciário) a quantia correspondente nos três dias subsequentes (§ 6º, art. 26). E se o credor (fiduciário) não comparecer à serventia predial para receber seu crédito? Deverá o oficial consignar judicial ou extrajudicialmente o valor que recebeu do devedor (fiduciante).

#### **Não purgação da mora**

O oficial certificará a não purgação da mora e promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome do credor (fiduciário), condicionado à apresentação da guia de recolhimento do ITBI (SISA) (§ 7º, art. 26).

Registrada a consolidação da plena propriedade em nome do credor (fiduciário), pelo inadimplemento absoluto do devedor (fiduciante), segue-se a fase do leilão extrajudicial.

### **Mora do credor**

Observo, finalmente, que a lei n.º 9.514/97 apenas regrou o procedimento intimatório na hipótese de mora do devedor (fiduciante), não cuidando da mora do credor (fiduciário) em sua obrigação de receber seu crédito, diferentemente do que fez o legislador da lei do parcelamento do solo urbano, que previu, no art. 33, da lei n.º 6.766/79, a intimação do credor do preço de venda lote também por intermédio do Serviço Registral. À minguada de previsão legal, ocorrendo mora do credor (fiduciário), o devedor (fiduciante) se socorrerá dos meios consignatórios, judicial ou extrajudicial, regradados no Código de Processo Civil.

#### *4.2.3 fase do leilão extrajudicial*

### **Prazo**

A lei determina (art. 27) que, no prazo de trinta dias do registro da consolidação da propriedade, o credor (fiduciário) promoverá público leilão para alienação do imóvel, que se realizará extrajudicialmente, com a intervenção de leiloeiro oficial, livremente escolhido pelo credor (fiduciário), não havendo sanção para eventual desrespeito a esse prazo.

### **Editais**

A lei em comento não disciplinou a forma dos editais do primeiro e segundo leilões: Parece-me bastante razoável, então, que

se aplique por analogia a regra do leilão da fase da intimação de devedor (fiduciante) em local incerto e não sabido (§ 4º, art. 26), isto é publicação por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, podendo, acrescento, que os editais do primeiro e segundo leilões se publiquem simultaneamente e em peça única.

### **Primeiro leilão**

No primeiro leilão, o referencial (para efeitos de lance) é o valor do imóvel, protegendo-se tanto o credor (fiduciário), como o devedor (fiduciante); se o maior lance for:

- a) - superior ao valor do imóvel, o credor (fiduciário) está obrigado a aceitá-lo e a vender o imóvel ao licitante vencedor;
- b) - não havendo lance superior ao valor do imóvel, nem o comparecimento de qualquer licitante, será necessariamente realizado um segundo leilão, dentro de quinze dias do primeiro (§ 1º, art. 27).

### **Segundo leilão**

Já neste segundo leilão, o parâmetro muda do valor do imóvel para o da dívida (§ 2º, art. 27), protegendo-se o credor (fiduciário) ao garantir, ao menos, o pagamento da dívida (principal, encargos e despesas), caso em que:

- a) - o credor (fiduciário) obrigatoriamente aceitará o lance que superar ou igualar o valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguros, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais;

- b) - se, em segundo leilão, o maior lance não igualar, nem superar o valor da dívida, o credor (fiduciante) tem duas opções:
- b.1) - aceitar o lance;
  - b.2) - ou recusá-lo, não havendo obrigatoriedade legal de realização do terceiro leilão, ficando definitivamente o credor (fiduciário) proprietário do bem, devendo dar, dentro de cinco dias, ao devedor (fiduciante), a quitação respectiva (§ 6º, art. 27).

### **Extinção da dívida**

Em outras palavras: não se concretizando a alienação no segundo leilão, ou se o lance vencedor não for igual, nem superior ao valor da dívida, o devedor (fiduciante) estará automaticamente exonerado da obrigação e extinta sua dívida, não podendo o credor (fiduciário) continuar a cobrança pelo saldo (§ 5º, art. 27).

A lei não estabelece penalidade pecuniária para a hipótese de o credor (fiduciário) não entregar, no prazo legal, ao devedor (fiduciante) o termo de quitação pós realização do segundo leilão, facultada, entretanto, sua livre contratação pelas partes.

### **Dispensa do terceiro leilão**

Além disso, se em segundo leilão não houver o comparecimento de qualquer licitante ou se o maior lance não superar o valor da dívida, como conceituada em contrato, repito que a lei não impõe a realização de novos leilões, permanecendo o credor (fiduciário) como seu proprietário pleno, podendo alienar o imóvel, se e quando quiser, independentemente do procedimento do leilão extrajudicial.

Neste caso, a boa cautela recomenda que o título transmissivo posterior da propriedade noticie e relate a realização (sem sucesso) dos dois leilões obrigatórios, preferencialmente acompanhado de certidão expedida pelo leiloeiro.

## **Valor da dívida**

O rol de despesas integrantes do valor da dívida é meramente exemplificativo, comportando sua ampliação caso a caso.

Para efeitos legais, o valor da dívida é o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais.

## **Restituição**

Em primeiro ou em segundo leilão, existe a possibilidade de o lance vencedor superar o valor da dívida, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e demais encargos contratuais, determinando a lei (§ 4.º, art. 27) que o credor (fiduciário) restitua ao devedor (fiduciante) a quantia que sobejar (a diferença positiva entre o valor do lance vencedor e o valor da dívida), sendo que esta obrigação do credor (fiduciário) de restituição do excesso não tem garantia real; no montante restituível há, repito, presunção legal absoluta de inclusão do valor indenizatório das benfeitorias (no sentido lato, pois compreende as acessões) eventualmente acrescidas ao imóvel pelo devedor (fiduciante), excluído, portanto, o direito de retenção.

Relevante notar que o devedor (fiduciante) tem direito ao excesso, ainda que haja credores por outro título (exemplificativamente: penhora do direito expectativo em execução aparelhada por outro credor).

## **Exemplos práticos**

Apresento exemplos numéricos, partindo das seguintes premissas:

- a) – valor do imóvel: 100;
- b) – valor da dívida (principal e acréscimos legais e contratuais): 80.

Se, no primeiro leilão, o lance vencedor:

- a) – for igual ou superior a 100, será necessariamente aceito pelo credor fiduciário, pagando-se o credor (fiduciário) e restituindo-se ao devedor (fiduciante) a importância que sobejar (20 ou mais);
- b) – for inferior a 100, haverá sua recusa pelo credor (fiduciário).

Já em segundo leilão, se o lance vencedor:

- a) – for igual ou superior a 80 (valor da dívida), será necessariamente aceito, pagando-se o credor (fiduciário) e restituindo-se ao devedor fiduciante o que sobejar (acima de 80);
- b) – for inferior a 80 (valor da dívida), o credor (fiduciário) poderá aceitar ou recusar o lance, não sobejando, evidentemente, qualquer quantia restituível ao devedor (fiduciante).

### **Forma do contrato**

A alienação em leilão deve se instrumentalizar por contrato (público, particular ou particular com força e efeitos de escritura pública), obedecidos os demais requisitos legais, não se admitindo a concretização por carta de arrematação expedida pelo leiloeiro.

Não há obstáculo legal a que o licitante vencedor pague o lance oferecido com recursos tomados emprestados de uma instituição financeira na sistemática do SFI ou na do SFH, dando a esta, em garantia hipotecária ou em alienação fiduciária em garantia, o imóvel adquirido.

## **Bem de família**

O leilão extrajudicial não é obstaculizado pelo fato de o imóvel ser caracterizado, eventualmente, como “bem de família”, impenhorável nos termos da lei n.º 8.004/90, porque no procedimento da lei n.º 9.514/97 inexistente a constrição da penhora; em muitas situações, a propriedade fiduciária se constituirá para garantia de pagamento do preço de aquisição do próprio imóvel transmitido com este escopo, incidindo, plenamente, a regra excludente da proteção legal, admitindo a penhora pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à aquisição do imóvel ou para execução da hipoteca sobre o imóvel, oferecido como garantia real pelo casal ou entidade familiar (lei n.º 8.004/90, art. 3.º, incisos I e III, respectivamente).

## **Outros temas**

O leilão extrajudicial suscita o exame, mais adiante, de dois outros temas: o da sua constitucionalidade e o de sua compatibilidade com a regra geral que veda o pacto comissório.

### *4.2.4 Fase da Reintegração de Posse*

#### **Ação possessória**

Eis, aqui, uma das grandes novidades da lei nº 9.514/97, ao espancar, de pronto, qualquer dúvida que pudesse surgir, no campo doutrinário ou jurisprudencial, a respeito de qual o remédio processual à disposição do credor (fiduciário) ou seus sucessores; a ação é de natureza possessória e não dominial (reivindicatória), nem a de despejo, ainda que o imóvel esteja ocupado a este título.

Após realização do leilão, o licitante vencedor ou mesmo o credor (fiduciário) entrará na posse direta do imóvel (lembro que a indireta já se encontrava em seu poder). E se o imóvel estiver ocupado pelo próprio devedor (fiduciante) ou por terceiros, inquilinos ou comodatários?

### **Liminar**

A resposta está na lei (art. 30), ao prever expressamente o direito de reintegração do credor (fiduciário) ou do licitante vencedor liminarmente na posse, sendo concedida a desocupação, em juízo, dentro de sessenta dias, bastando que se comprove (com a certidão do registro imobiliário) a consolidação da plena propriedade na pessoa do credor (fiduciário), dispensado, para tanto, o registro do contrato decorrente do leilão.

Recordo que, pelo teor do inciso V, do art. 24, o devedor (fiduciante) somente poderá se utilizar livremente do imóvel enquanto for adimplente; assim, a partir do não pagamento de qualquer das parcelas ou do não cumprimento de uma obrigação acessória, o devedor (fiduciante) é esbulhador da posse, justificando-se a reintegração.

### **Momento de propositura**

A ação de reintegração de posse pode anteceder, até mesmo, a realização do leilão, bastando que se observe o único requisito legal (= pressuposto processual), que é a consolidação da plena propriedade na pessoa do credor (fiduciário).

## **Substituição processual**

Realizado o leilão, o arrematante vencedor poderá substituir processualmente o credor fiduciário, prosseguindo com a ação de reintegração de posse.

## 5. CONSTITUCIONALIDADE DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Muito se discutirá a respeito dos aspectos constitucionais do leilão extrajudicial, razão pela qual manifesto, de pronto, minha opinião pela absoluta compatibilidade do procedimento em tela com os ditames da Constituição Federal, por respeitar as garantias individuais de que “a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça de direito” (art. 5.º, inciso XXXV) e de que “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal” (art. 5.º, inciso LIV). Senão vejamos.

### **Acesso ao Judiciário**

O leilão extrajudicial somente será realizado após a consolidação da plena propriedade na pessoa do credor (fiduciário), a qual está indissolúvelmente condicionada à pré-existência de mora não purgada do devedor (fiduciante). Ora, se o devedor (fiduciante) tiver justa causa para o não pagamento de sua dívida, ou se houver razão para impugnar qualquer formalidade do procedimento de intimação ou de realização do leilão extrajudicial, ele (devedor fiduciante) poderá, sem qualquer embaraço, demandar judicialmente antes,

durante ou posteriormente ao leilão; o acesso ao juiz natural é inafastável, podendo o Poder Judiciário, instado pelo interessado, decidir a respeito de todas as questões suscetíveis. Seria efetivamente inconstitucional se a disposição legal vedasse ao devedor (fiduciante) o direito de demandar a respeito de qualquer aspecto do contrato de alienação ou do procedimento decorrente de seu próprio inadimplemento. Em casos análogos de leilão extrajudicial (na lei de condomínio e incorporações, no decreto-lei n.º 70/66, etc), a jurisprudência se orienta pela constitucionalidade do procedimento. Confira-se decisão do Tribunal Regional Federal da 2ª região (Ap. 95.02.22.799-9-RJ, in RT-738/444), julgando a constitucionalidade do leilão extrajudicial realizado pela Caixa Econômica Federal com fundamento no art. 29, do decreto-lei n.º 70/66.

No âmbito da lei n.º 4.591/64, o Tribunal de Justiça de São Paulo (Ap. Cível n.º 229.313-2/6) entendeu perfeitamente constitucional o leilão previsto em seu art. 63, eis que a intervenção do Judiciário se dá “a posteriori” para apreciação de eventual lesão a direito.

Demonstrada, assim, a não contrariedade à garantia constitucional de acesso irrestrito ao Poder Judiciário sem qualquer condicionamento ou limites.

### **Devido processo legal**

Igualmente respeitada está a garantia de que ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal. A uma pelo fato de o devedor (fiduciante) ser somente titular de direito real expectativo de se tornar proprietário e não proprietário, pois ao transmitir em garantia ao credor (fiduciário), aquele, voluntária e anteriormente, já se despojara da propriedade. A duas porque o leilão extrajudicial necessariamente se realiza posteriormente à consolidação da propriedade plena na pessoa do credor (fiduciário), que, repito, depende da mora não purgada pelo devedor (fiduciante).

## 6. PACTO COMISSÓRIO

Como examinado, a lei n.º 9.514/97 prevê a possibilidade de, em certa circunstância, o imóvel ficar na propriedade plena do credor (fiduciário), o que, aparentemente, afronta o disposto no art. 765, do Código Civil, determinador da nulidade da cláusula que autoriza o credor pignoratício, anticrético ou hipotecário a ficar com o objeto da garantia, se a dívida não for paga no vencimento.

### **Respeito ao princípio**

Penso que a sistemática da nova lei não contraria o princípio da proibição do pacto comissório, eis que o credor (fiduciário) tem o dever legal de realizar o leilão com objetivo declarado de vender o imóvel para que utilize o lance vencedor para se cobrar, restituindo eventual diferença ao devedor (fiduciante), analogamente ao “pacto marciano”, admitido no direito romano, pelo qual a coisa dada em garantia ficava com o credor, por seu valor justo, assim estimado por terceiros, se não paga a dívida; na sistemática da nova lei, a justiça do preço se concretiza e formaliza pela realização do leilão extrajudicial,

meio suficiente de aferição do valor do bem, comparativamente ao da dívida.

Outro argumento reside no fato de que, na alienação fiduciária em garantia, o credor (fiduciário) já é seu proprietário, o que não ocorre na hipoteca, nem no penhor ou na anticrese; ora, a disposição proibitiva do art. 765, do Código Civil, veda que o credor hipotecário (por exemplo) se torne o proprietário do bem, mas não proíbe sua permanência como seu titular de domínio.

Digo, mais uma vez, que a transmissão em garantia sempre foi tida como possível, mesmo anteriormente à lei n.º 9.514/97, o que seria incongruente se prevalecesse a proibição do pacto comissório, aliás como desse modo anteriormente julgado pelo Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário n.º 82.447-SP (RTJ-82/869).

## **7. ITBI (SISA)**

### **Não incidência**

Por ser transmissão com escopo de garantia, a alienação fiduciária não é fato gerador da SISA (exemplificativamente, confira-se o art. 1.º, da lei municipal de São Paulo n.º 11.154/91, regrando a não incidência nas constituições em garantia), dispensada, a meu aviso, obtenção de guia de reconhecimento de sua não incidência, tal como se dá na hipoteca.

Cumprido o contrato e extinta a dívida pelo normal pagamento, a propriedade plena retorna ao devedor (fiduciante), sem que incida a SISA, analogamente ao retorno do domínio ao antigo proprietário por força de retrovenda, de retrocessão ou pacto de melhor comprador (assim reconhecido, por exemplo, na lei municipal de São Paulo n.º 11.154/91, art. 3.º, II).

### **Incidência**

A SISA incidirá, como usual, sempre que houver a venda e compra de bem imóvel, presente em algumas das operações aqui tratadas.

Na constituição da propriedade fiduciária, o imposto de transmissão de bens imóveis normalmente incidirá uma única vez (na compra e venda, devida pelo adquirente), se for compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia (em favor do antigo proprietário ou de terceiro, mutuante do dinheiro).

Consolidada a plena propriedade no credor (fiduciário) por não purgação da mora, há incidência da SISA a ser paga pelo credor (fiduciário); a base de cálculo é o valor do saldo devedor (vencido e vincendo) ou o valor venal, o que maior for, respeitadas as particularidades das legislações de cada Município.

Finalmente, a alienação do imóvel em leilão constitui também fato gerador da SISA, de responsabilidade do licitante vencedor, como adquirente do bem.

## 8. LAUDÊMIO

Se o imóvel for objeto de contrato de aforamento (ou enfiteuse), as regras de incidência do laudêmio seguem as da SISA. Convém lembrar que estas são as hipóteses aplicáveis, por exemplo, aos terrenos de marinha ou aos imóveis localizados nos antigos aldeamentos indígenas.

## 9. INCORPORADOR COMO DEVEDOR (FIDUCIANTE)

Outra interessante questão jurídica com notáveis reflexos práticos; penso na seguinte situação: em garantia do pagamento futuro do preço de aquisição do terreno, o empreendedor dá em hipoteca ao antigo vendedor o próprio imóvel objeto do empreendimento. Esta hipoteca não impede o registro do memorial de incorporação, aliás sendo bastante freqüente esta operação no mercado imobiliário.

Mas, se incorporador e proprietário do terreno convencionarem, ao invés da hipoteca, a alienação fiduciária em garantia? Qual seu reflexo no registro do memorial de incorporação?

Já assinalei que o devedor fiduciante (no caso, o incorporador) é titular de um direito real expectativo de se tornar pleno proprietário com o pagamento da dívida. Este direito real está no meio do caminho entre o direito real de propriedade (domínio) e o direito real de aquisição (decorrente de compromisso de compra e venda, ou de permuta de cessão de direitos); os dois últimos são expressamente previstos na lei n.º 4.591/64 (art. 32, letra "a") como legitimadores à incorporação imobiliária.

## **Possibilidade jurídica**

Não tenho dúvida jurídica quanto à admissibilidade da incorporação, sendo o incorporador titular do direito real expectativo, originado da anterior alienação fiduciária em garantia, valendo observar que o dossiê incorporativo deverá estar integrado somente pelas certidões pessoais em nome do devedor (fiduciante), enquanto incorporador, dispensadas as em nome do credor (fiduciário), no caso o antigo proprietário do imóvel; de fato, a propriedade do credor (fiduciário) é resolúvel, certo que qualquer alienação ou oneração no estado de pendência resolve-se com a consolidação da plena propriedade em nome do devedor (fiduciante), o incorporador, com autorização para demolir e proceder a novas edificações.

## **Aspecto mercadológico**

Mas, certamente, dificuldades operacionais surgirão, principalmente sob a ótica do condômino adquirente de unidade autônoma, pois se tornará “cessionário de direito real de expectativa”, terminologia carente de conteúdo e de atração mercadológica.

## 10. REPERCUSSÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

### Constituição da propriedade fiduciária

Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título (art. 23).

Respeita-se, assim, o princípio geral do direito imobiliário registral brasileiro de que, via de regra, o registro é constitutivo do direito real e não meramente declarativo; seu efeito não é somente de publicidade, mas de constituição do direito real, eis que os direitos reais não nascem somente com a conjugação da vontade das partes, mas dependem de uma complementação, que é o registro.

Dirimindo, antecipadamente, toda e qualquer dúvida, a lei n.º 9.514/97 (art. 40) acrescentou a alínea n.º 35, ao inciso I, do art. 167, da lei de registros públicos (n.º 6.015/73) para ali constar, de modo claro, a registrabilidade da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, até porque deve o registro imobiliário refletir a realidade jurídica. A lei poderia ter melhor disciplinado as questões registrárias com outros acréscimos à lei n.º 6.015/73.

O que se registra é o contrato nominado ou típico de alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel, que gera efeitos obrigacionais

entre as partes mesmo sem o registro; o efeito real (transferência da propriedade fiduciária resolúvel e o desdobramento da posse) é que se constitui somente com o registro.

### **Prazo para registro**

A lei não impõe a obrigatoriedade do registro em determinado prazo, que poderá ser efetuado a qualquer momento e pedido do devedor (fiduciante) ou do credor (fiduciário), enquanto não houver o registro de outro direito real colidente ou contraditório.

Surge, aqui, curioso aspecto: se a transmissão em garantia decorrer de um contrato de mútuo, o credor (fiduciário) terá o máximo interesse em registrar o quanto antes o contrato de alienação fiduciária em garantia, adquirindo, assim, o estado jurídico de titular de um direito real de garantia da dimensão de um direito de propriedade, ainda que limitada e resolúvel; porém, ao se tratar de alienação fiduciária como pacto adjeto a uma compra e venda, o credor (fiduciário) vê seu interesse no pronto registro diminuído, eis que, registrariamente, ele permanece como titular de domínio pleno, que somente se transferirá ao comprador, que é o devedor (fiduciante), com o registro da compra e venda.

Mas, para que não haja risco ao crédito, conveniente que o credor (fiduciário) providencie o registro antes de o devedor (fiduciante) entrar em mora.

A propriedade se transmite com o registro. Somente pode alienar fiduciariamente quem for o proprietário, que deixa de ser o dono, voltando a este "statu" jurídico se e quando pagar a dívida e seus encargos (art. 25), o que resolverá a propriedade fiduciária, cujo registro será cancelado à vista do termo de quitação (§ 2º, art. 25).

### **Técnica do registro**

A técnica registrária deve ser, à luz da nova lei, estudada em fases:

- a) - a da constituição da propriedade fiduciária;
- b) - a da alienação do imóvel, pendente a propriedade fiduciária;
- c) - a da consolidação na pessoa do devedor (fiduciante) pelo cumprimento a tempo e modo da obrigação garantida;
- d) - a da consolidação na pessoa do credor (fiduciário) pelo inadimplemento, pelo devedor (fiduciante) de sua obrigação;
- e) - a da alienação, pelo credor (fiduciário), a terceiros em decorrência ou não do leilão extrajudicial.

### **Registro da constituição**

Primeiramente, a etapa registrária da constituição da propriedade fiduciária; qualquer que seja a modalidade (se em seqüência à compra e venda e com escopo de assegurar o pagamento do saldo do preço ou como transmissão em garantia de reposição de valor mutuado), o ato de registro será um somente, indicando como adquirente e titular registral apenas o credor (fiduciário), não se registrando a reserva, pelo devedor (fiduciante), do direito expectativo, de natureza real; contudo, de acordo com os princípios, é extremamente conveniente que se averbe, logo em seguida ao registro da alienação fiduciária em garantia, a resolutividade da propriedade, então adquirida pelo credor (fiduciário).

### **Registro da transmissão**

A segunda etapa (na ordem da preocupação registrária) consiste no estudo da técnica do registro dos títulos transmissivos do direito de propriedade resolúvel, pelo credor (fiduciário), ou do direito real expectativo de se tornar proprietário, este pelo devedor (fiduciante); não antevejo qualquer dificuldade eis que o título respectivo será objeto de ato de registro, seguindo os princípios gerais.

## **Registro da consolidação**

Em terceiro lugar, a fase do registro da consolidação da plena propriedade na pessoa do devedor (fiduciante); aqui, nos estritos termos do art. 25, § 2.º, se averbará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, à vista do termo de quitação (por instrumento particular com firma reconhecida, acompanhado da prova da representação, ou por ato notarial, a critério das partes); assim, para todos os efeitos, o registro aquisitivo do devedor (fiduciante) é e continuará sendo o registro anterior (à alienação fiduciária) da propriedade, que teve sua eficácia suspensa enquanto vigorou a propriedade fiduciária, exatamente como se dá na retrovenda, em que, exercido o direito de compra pelo antigo vendedor, se procede à averbação de cancelamento do registro da venda e compra com pacto de retrovenda.

## **Purgação da mora**

Passo, agora, à quarta etapa, a da consolidação da plena propriedade na pessoa do credor (fiduciário); inicialmente, destaco que, ocorrendo a mora do devedor fiduciante, registrariamente duas opções se apresentam: a primeira é a da purgação da mora, caso em que convalidará o contrato de alienação fiduciária (§ 5º, art. 26), desnecessário qualquer assento registral na matrícula que aponte a intimação, seguida da purgação da mora.

## **Não purgação da mora**

Alternativamente, não purgada a mora, o oficial do serviço de registro de imóveis:

- a) - certificará o fato da não purgação da mora e,

b) - em seguida (à vista da guia de recolhimento do imposto de transmissão “inter vivos” e, eventualmente, da prova do pagamento do laudêmio) promoverá a averbação (registro em sentido amplo) da consolidação da propriedade em nome do credor (fiduciário) e a averbação de cancelamento de todos os direitos reais (de garantia, de gozo, de fruição) concedidos ou constituídos na pendência da propriedade fiduciária (Código Civil, art. 647).

### **Natureza do ato**

O § 7º, do art. 27, alude ao ato de registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, não esclarecendo, contudo, se se trata de registro em sentido estrito, ou em sentido lato (averbação do art. 246, da lei n.º 6.015/73).

### **Ato de averbação**

Creio se cuidar de ato de averbação, com efeito de cancelamento da resolubilidade ou fiduciariade da propriedade anteriormente adquirida pelo credor (fiduciário); por outro ato, este sim, de registro em sentido estrito.

De qualquer modo, a consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, nem limitada ou restrita, seja na pessoa do devedor (fiduciante) ou na do credor (fiduciário) tem o efeito extraregistrário de afastar a incerteza do direito, afirmando e assegurando uma das titularidades.

### **Registro da venda**

Finalmente, a quinta e última fase da técnica registral; vendido o imóvel em leilão extrajudicial, o contrato (público ou particular) será

registrado como qualquer outro, sem dificuldade adicional. De igual modo se registrará eventual alienação posterior, pelo antigo credor (fiduciário), aos dois obrigatórios leilões, que resultarem infrutíferos.

## 11. CND-INSS E CQTF-RECEITA FEDERAL

Qualquer que seja o enfoque dado à alienação fiduciária em garantia (transmissão ou simplesmente oneração), incidem as regras e as exceções de apresentação da Certidão Negativa de Débitos do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, nos termos da lei nº 8.212/91.

### Dispensa

Assim, se o transmitente em garantia for empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, e se o imóvel objetivado não integrar, nem tenha integrado seu ativo permanente, haverá dispensa de exibição da certidão do INSS na transação imobiliária decorrente de sua atividade econômica, segundo o comando da Ordem de Serviço INSS/DAF nº 156, de 4 de março de 1.997, com as modificações introduzidas pelas Ordens de Serviço INSS/DAF nº 163, de 18 de junho de 1.997 e nº 182, de 30 de janeiro de 1.998, desde que a empresa assim declare

expressamente e sob sua responsabilidade civil e criminal e comprove mediante exibição de seus atos constitutivos.

No âmbito da Secretaria da Receita Federal (Instrução Normativa SRF n.º 85, de 21 de novembro de 1.997), está dispensada a apresentação de certidão de quitação de tributos e contribuições federais nas transmissões de imóveis, não integrantes do ativo permanente, realizadas por empresa que exerce a atividade de compra e venda de imóvel, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou de construção de prédios destinados à venda, sendo esta certidão substituída por declaração, que constará do registro de imóveis, prestada pela pessoa jurídica alienante, sob as penas da lei, de que atende às condições mencionadas acima, relativamente à atividade exercida, e que o imóvel objeto da transmissão não faz parte de seu ativo permanente.

Evidentemente não há obrigatoriedade da exibição de tais certidões na ocorrência da consolidação da plena propriedade na pessoa do devedor (fiduciante) ou na do credor (fiduciário).

## 12. DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU

Repito que o credor (fiduciário) é o proprietário do imóvel que lhe foi transmitido em garantia, ainda que sua propriedade não seja plena, mas fiduciária ou resolúvel ou limitada.

### **Quem responde?**

Restam, então, as seguintes indagações: perante o condomínio quem é o responsável pelo pagamento das despesas condominiais? Ainda mais: quem é o contribuinte do IPTU e dos demais tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária?

Recordo, a título de mera exemplificação, que, segundo a lei municipal de São Paulo (n.º 6.989/66), é contribuinte do imposto predial e territorial urbano o proprietário do imóvel, o titular do domínio útil ou seu possuidor a qualquer título (art. 9.º), sendo devido, a critério da repartição competente, por quem exerça a posse direta do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos possuidores indiretos ou por qualquer dos possuidores indiretos, sem prejuízo da responsabilidade solidária dos demais e do possuidor direto (art. 10, I e II).

A questão ganha maior realce e dimensão se imaginarmos a cobrança judicial de tais encargos: quem será o réu? Se for o credor (fiduciário), o embaraço cadastral é prático e enorme, razão pela qual extremamente conveniente que, em decorrência da posse direta exercida pelo devedor (fiduciante), este seja apontado no cadastro da administração condominial e da municipalidade como o responsável por tais pagamentos.

Além disso, interessante que o contrato disponha a esse respeito, regrando as hipóteses de inadimplemento e suas conseqüências.

## 13. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - Art. 53

Outro tema bastante interessante e que provocará acesos debates é o da incidência ou não do art. 53, do Código de Defesa do Consumidor, que dispõe: “nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.”

### **Não aplicação**

Dentro de um rigor de interpretação, o art. 53, do CDC, não tem incidência na sistemática da alienação fiduciária em garantia; de fato, não há necessidade de o contrato prever a perda total ou parcial das quantias pagas, eis que, se sobejar qualquer quantia em decorrência do leilão extrajudicial, a nova lei impõe restituição integral do excesso ao devedor (fiduciante).

Além do mais, no procedimento da lei da alienação fiduciária em garantia incorre a “retomada do produto alienado”,

recordando-se que a propriedade é do credor (fiduciário) desde antes do inadimplemento.

Outro argumento pela não aplicação do art. 53 consiste no fato de que, na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, o credor (fiduciário) não pleiteia a “resolução do contrato”.

Exemplar é a decisão do 2.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (Ap. c/rev. 479.247-00/6) que, à luz do decreto-lei n.º 911/69 em confronto com o art. 53, do CDC, julgou que o devedor (fiduciante) não faz jus à restituição das parcelas pagas, apesar da previsão do Código de Defesa do Consumidor, porque a alienação fiduciária é um contrato com peculiaridades próprias, cuja legislação específica prevê a entrega ao devedor do saldo apurado na venda da coisa.

### **Restituição do que sobejar**

Ainda que, como argumentação, se queira analisar a incidência da regra do citado art. 53, concluo que, alienado a terceiros o imóvel em leilão extrajudicial, poderá ou não haver quantia sobejável e restituível ao devedor (fiduciante); na hipótese negativa, absolutamente não incide a regra do art. 53, do Código de Defesa do Consumidor, eis que o credor (fiduciário) não fica com o imóvel, tudo se passando como se o próprio devedor (fiduciante) houvesse alienado, com prejuízo, a terceiro seu direito real de expectativa, sub-rogando-se o adquirente nos direitos e obrigações do contrato cedido, como se dá no leilão extrajudicial na lei de condomínio e incorporações.

## 14. TRANSMISSÃO EM GARANTIA DE IMÓVEL LOCADO

Via de regra, a alienação de imóvel locado suscita duas diferentes questões:

- a) - direito de preferência, pelo locatário, na aquisição;
- b) - direito de continuidade da locação.

### Direito de preferência

A lei federal n.º 8.245/91 dispõe (art. 27) que “no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca”, sendo que ao vendedor (locador) não se carrega qualquer prejuízo, pois todas estas alienações importam em recebimento de dinheiro ou extinção de obrigação pecuniária (dação em pagamento), que, para o alienante,

não há diferença se o dinheiro é pago por um terceiro ou pelo inquilino.

Referido direito de preferência não alcança “... os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação”, segundo determinação do art. 32, eis que, em tais situações, o inquilino não tem como exercer o direito de tanto por tanto com terceiros, pois a prestação não é de natureza pecuniária, portanto não fungível.

Saliento, por oportuno, que o rol de exclusões do art. 32 não é taxativo, comportando sua ampliação, principalmente pela superveniência de regramento legislativo de outras situações (como a da venda em garantia) e nos casos em que a transmissão do imóvel locado se revista de características tão peculiares que determinem a não preferência.

### **Rompimento da locação**

A alienação do imóvel locado rompe a locação; esta é a regra geral, que comporta a exceção da continuidade prevista no art. 8.º da lei do inquilinato, dispondo que se o imóvel for alienado “... durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.”

A transmissão em garantia merece ser confrontada com a lei do inquilinato, de modo a se tentar estabelecer uma interpretação harmônica entre estes dois textos.

Desde logo, convém salientar que há duas diferentes situações a se analisarem separadamente, a saber:

- a) - transmissão em garantia de imóvel anteriormente locado;

b) - locação do imóvel, pelo devedor (fiduciante), após a constituição da propriedade fiduciária em favor do credor (fiduciário);

## **14.1 IMÓVEL ANTERIORMENTE LOCADO**

### **Direito de preferência**

Há direito de preferência na alienação com escopo de garantia? Entendo que não, ampliando a regra do art. 32, da lei do inquilinato, exatamente como se dá na constituição do direito real de hipoteca, que apesar de, doutrinariamente, ser conceituada como início de alienação, não gera ao inquilino direito de preferência. Na alienação fiduciária, o objetivo das partes é o de constituir garantia de pagamento de dívida pecuniária, não o de simplesmente comprar e vender, mediante preço em dinheiro, pois o intuito do vendedor é o lucro na venda, muito diversamente da situação típica da alienação fiduciária em garantia.

Mais ainda, o direito de preferência há de ser afastado sempre que causar inconvenientes, embaraços ou empecilhos à alienação do imóvel, tal como ocorre na venda judicial.

### **Consolidação**

Também não existe direito de preferência quando da consolidação da plena propriedade na pessoa do credor (fiduciário), se e quando o devedor (fiduciante) não pagar a tempo e modo sua dívida pecuniária (analogamente, assim, à regra da exclusão do direito de preferência na hipótese de perda da propriedade, nos exatos termos do art. 32, da lei do inquilinato).

## **Respeito à locação**

Coerentemente com a tese acima esposada, afirmo que, alienado fiduciariamente em garantia o imóvel locado, o adquirente (credor fiduciário) não poderá denunciar o contrato de locação, não estando legitimado a se socorrer do disposto no art. 8.º, da lei n.º 8.245/91, posto não aplicável à transmissão em garantia e pelo fato de a propriedade fiduciária ser posterior à locação.

## **14.2. LOCAÇÃO POSTERIOR À CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

### **Direito de locar**

A alienação fiduciária em garantia não é incompatível com a locação do bem; por ser possuidor direto do imóvel alienado em garantia, o devedor (fiduciante) está legitimado a locá-lo a terceiros.

### **Direito de preferência**

Pelo não pagamento da dívida, a propriedade plena se consolidará na pessoa do credor (fiduciário), inexistindo, evidentemente, qualquer direito de preferência do inquilino.

### **Leilão**

O locatário poderá, no máximo, ter preferência na aquisição do imóvel locado, concorrendo com terceiros licitantes, quando da realização do leilão extrajudicial, dele tendo conhecimento pelo edital publicado na forma da lei, dispensada qualquer comunicação pessoal.

## **Não respeito à locação**

Outro ponto: o credor (fiduciário) estará obrigado a respeitar a locação contratada pelo devedor (fiduciante)? A resposta negativa é a mais coerente com o sistema; de fato, a consolidação gera o efeito, por força das características próprias desta propriedade (Código Civil, art. 647), de resolver os direitos reais concedidos na pendência da fidúcia, bem como o de resolver o contrato de locação firmado pelo devedor (fiduciante), ainda que o contrato seja por prazo determinado, com cláusula de vigência na hipótese de alienação e averbado ao pé da matrícula do imóvel, não se argumentando com qualquer direito do inquilino, pois este tem, no momento da locação, conhecimento pleno da natureza do direito do senhorio, amplamente noticiado no registro imobiliário.

## **Respeito à locação**

Excepcionalmente, respeitará o contrato celebrado pelo devedor (fiduciante), se o credor (fiduciário) aquiescer por escrito à locação, analogamente ao estabelecido (art. 7.º, da lei do inquilinato) para as locações celebradas pelo usufrutuário ou pelo fiduciário (no fideicomisso).

Muito bem, não respeitando a locação e desejando a desocupação do imóvel, qual a ação que terá o credor (fiduciário) ou o adquirente em leilão? Ação de despejo – sem ordem liminar de desocupação - da lei n.º 8.245/91? Ou ação de reintegração de posse – com ordem liminar de desocupação – do art. 30, da lei n.º 9.514/97?

O correto, parece-me, é a ação de reintegração de posse da lei da alienação fiduciária em garantia, sem prejuízo da perene responsabilidade de o ocupante continuar devendo a contra-partida econômica enquanto utilizar o imóvel, pois não se justificaria seu enriquecimento sem causa.

## 15. A COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA A PRAZO

### Modos de contratação

Já considerando a alienação fiduciária em garantia, as operações de compra e venda de imóvel com pagamento do preço a prazo podem ser formalizadas juridicamente dos mais variados modos, a saber:

- a) - compromisso de compra e venda com a transferência do domínio ao comprador somente após o pagamento integral do preço;
- b) - venda e compra com pacto adjeto de hipoteca, com pagamento do saldo do preço garantido pela hipoteca do próprio imóvel vendido, ou de outro imóvel;
- c) - venda e compra com pacto comissório, com a transferência imediata da propriedade ao adquirente, mas subordinada à condição resolutiva de efetivo pagamento do preço;
- d) - venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, hipótese em que:
  - d.1) - a primeira operação consiste na venda do imóvel pelo empreendedor imobiliário ao adquirente final;

d.2) - no mesmo ato, e em garantia do pagamento do saldo do preço da compra e venda, o adquirente, agora já como seu proprietário, aliena fiduciariamente em garantia o imóvel ao credor, antigo proprietário e empreendedor imobiliário;

d.3) - alternativamente, se na negociação houver a interveniência de uma entidade autorizada a operar no SFI, como emprestadora de recursos à aquisição do imóvel, a garantia (alienação fiduciária) é constituída em favor desta entidade, como credora, e não mais do antigo proprietário, por este já ter recebido o preço da venda e compra (parte por intermédio dos recursos tomados pelo comprador junto à instituição financeira).

### **Reserva de domínio**

Não considere, neste rol, a figura da compra e venda com reserva de domínio, em que a propriedade somente se transfere ao comprador quando do pagamento do preço, nada obstante este já poder usufruir do imóvel; a venda e compra com pacto de reserva de domínio tem por objetivo garantir o pagamento do saldo do preço, mediante reserva, pelo vendedor, do domínio até que recebe integralmente seu crédito; não a incluí em face da divergência doutrinária quanto a sua aplicabilidade aos bens imóveis, à falta de expressa previsão legal e à absoluta ausência nos negócios imobiliários brasileiros.

Cada modalidade contratual tem suas características próprias, principalmente na ocorrência de não pagamento do preço pelo adquirente; a análise das variáveis mais utilizadas permitirá uma compreensão exata da alienação fiduciária em garantia.

## **Lei de incorporações**

Se o imóvel houver sido alienado (antes de concluído, quer no regime de preço de custo ou no de preço fechado) dentro da sistemática da lei n.º 4.591/64, a lei de incorporações e a lei de estímulo à indústria da construção civil (n.º 4.864/65) permitem que o contrato de compromisso de compra e venda preveja a realização do leilão extrajudicial dos direitos do condômino inadimplente, como meio bastante eficaz e rápido de sua exclusão do grupo e substituição por outro.

Não obstante expressa previsão legal, o leilão extrajudicial nas vendas a preço fechado tem sido timidamente utilizado pelo setor, postura esta que recomendo seja repensada e reavaliada, estudando-se com mais carinho e detalhamento sua realização, desde que o contrato assim preveja e que a incorporação esteja regularmente registrada.

## **Lei do parcelamento do solo**

Por sua vez, a lei do parcelamento do solo urbano (n.º 6.766/79) estabelece um procedimento também bastante rápido e eficaz para exclusão do adquirente inadimplente, que se realiza e se conclui dentro do serviço de registro de imóveis, à semelhança do que a nova lei regra para a alienação fiduciária em garantia.

## **Diferenças**

Qual, então, a principal diferença com a sistemática da alienação fiduciária em garantia? As leis de incorporação e parcelamento somente não estabelecem regras específicas a respeito do caminho e dos prazos para obtenção da desocupação do imóvel (pelo antigo adquirente inadimplente ou por terceiros) alienado em leilão extrajudicial ou retomado.

Mesmo esta distinção é atenuada pela recente introdução, no direito processual civil brasileiro, do instituto da tutela antecipada, pelo qual em certas situações é possível que o empreendedor obtenha na fase inicial do processo provimento judicial de resolução contratual (pelo não pagamento do preço) e ordem de desocupação do imóvel.

### **Desvantagem do compromisso**

A modalidade do compromisso de compra e venda traz a desvantagem de a transmissão do domínio depender de nova declaração de vontade das partes, ou provimento judicial, substituidor da vontade do proprietário, compromitente vendedor; em todas as demais modalidades, inclusive a alienação fiduciária em garantia, a manifestação de vontade do vendedor se dá em um só instante contratual, com inegável vantagem ao comprador.

### **Vantagem do compromisso**

Paralelamente à referida desvantagem, o compromisso de compra e venda traz a vantagem (inegável em certos casos concretos) de opção, pelo empreendedor, entre o direito de considerar resolvido o contrato (em face do inadimplemento da obrigação de pagamento do preço), retomando o imóvel alienado, ainda que enfrentando os obstáculos do art. 53, do Código de Defesa do Consumidor, e o direito de, considerando vencida por antecipação toda a dívida, cobrá-la judicialmente, renunciando, aqui, ao direito de retomada do bem.

Ao optarem pela venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia as partes automaticamente renunciam ao direito de realização do leilão extrajudicial da lei n.º 4.591/64 e da lei n.º 4.864/65, ou do procedimento do art. 32, da lei do parcelamento do solo urbano (n.º 6.766/79).

## 16. PRÁTICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA SOB A ÓTICA DO EMPREENDEDOR IMOBILIÁRIO

### Conveniência

Assinalei, há pouco, quais as alternativas jurídicas para contratação de venda e compra de imóvel com recebimento do preço a prazo. Com a nova lei, todos os agentes do mercado imobiliário de produção têm se perguntado: há ou não conveniência na escolha da venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia?

Esta indagação deve ser respondida à luz de duas diferentes hipóteses:

- a) - contratos de compromisso de compra e venda, já formalizados anteriormente à vigência da lei n.º 9.514/97;
- b) - contratos a se celebrarem após 21 de novembro de 1.997, data em que entrou em vigor a lei em questão.

## **Contratos antigos**

Para os contratos anteriormente formalizados, a resposta é bastante singela: a conversão do tipo negocial para a venda e compra com pacto adjeto de garantia depende única e exclusivamente da vontade concordante das partes, comprador e vendedor.

## **Contratos novos**

Quanto aos novos contratos, a questão é mais complexa e repleta de variáveis e incógnitas que impedem a formulação de uma resposta padrão; devem o incorporador e o loteador adotar uma regra bastante simples: inexistente instituto jurídico que se caracterize previamente como “panacéia para todos os males”, eis que as variáveis são múltiplas, merecendo um estudo detalhado e individualizado, razão porque a adoção da garantia da alienação fiduciária não pode ser definida sem exame de algumas questões. Aqui vão alguns lembretes.

## **Loteamento**

Sendo loteamento, duas macro variáveis: venda na fase de implantação da infraestrutura, ou venda após obtenção do Termo de Verificação de Obra com imediata imissão do comprador na posse do imóvel.

Considerando que a lei do loteamento prevê um mecanismo bastante ágil para rescisão do contrato por inadimplemento, entendo que a alienação fiduciária em garantia somente será mais conveniente quando houver entrega da posse do lote ao adquirente.

## **Incorporação**

Semelhante é a hipótese na lei de incorporações; na fase de produção do bem (sem imissão do condômino em sua posse), o procedimento do leilão extrajudicial (para obras a preço de custo ou a preço fechado, com ou sem financiamento à produção, recorde-se) é suficientemente eficaz, sem os entraves da antecipação da transferência do domínio e do recolhimento da SISA.

## **Eficácia do compromisso**

Em resumo, o “velho e bom” compromisso de compra e venda continua e continuará sendo, em muitas hipóteses, extremamente eficaz, por permitir ao empreendedor ampla flexibilidade em diversas situações.

## **Promessa de contratação**

Sugiro que, neste contrato preliminar (para loteamentos ou incorporações, indistintamente), haja expressa previsão de a escritura definitiva de venda e compra ser outorgada no momento da entrega da posse (ou em qualquer outro instante contratual) com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia do pagamento do saldo vincendo do preço, sem alteração dos prazos e da forma de pagamento inicialmente ajustados.

Evidentemente, existe o risco operacional de o comprador criar embaraços à assinatura da posterior alienação fiduciária em garantia, mas este risco já é atualmente assumido pelo incorporador, quando estabelece em seu contrato o necessário e direto repasse ou refinanciamento do financiamento (no SFH) à produção ao adquirente final.

## Securitização

Mas, se o empreendedor já tiver “engatilhada” uma operação de securitização de seus recebíveis (ainda não performados, vale dizer, créditos originados de empreendimentos ainda não construídos e entregues) e o securitizador desejar a garantia da alienação fiduciária, a antecipação da alienação fiduciária será conveniente e legalmente admissível.

## Seguro

Outro fator de ponderação na utilização da alienação fiduciária em garantia pelo incorporador se encontra na regra do § 3.º, do artigo 5.º, que assim dispõe: “na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contratado seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.”

Este parágrafo, inexistente no texto do anteprojeto encaminhado pelo Governo ao Congresso, foi ali incluído por intermédio de emenda apresentada na Câmara, motivada pelo momento de abalo transitório de credibilidade do sistema de “venda na planta”, provocado pelas notórias dificuldades financeiras de conhecida incorporadora.

O texto do comentado § 3.º é recheado de imprecisões terminológicas e de incongruências mercadológicas, que levarão ou à confusão no setor ou a seu esquecimento, por inaplicável.

Convém ressaltar, inicialmente, que, por se tratar de um parágrafo, este deve ser lido e interpretado conjuntamente com o “caput” do artigo. Conseqüência imediata de tal fato (localização do texto no corpo da lei): a opção, do comprador, pelo seguro somente

tem cabimento na venda de imóvel em construção (no regime da lei de condomínio e incorporações) e se o incorporador houver contratado financiamento à produção, ou se o próprio comprador tiver obtido financiamento à aquisição, um ou outro sempre no âmbito do SFI.

Outra observação: enquanto não for operacional um seguro que “garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra”, a obrigação legal (colocar o seguro à disposição do adquirente) imposta ao empreendedor imobiliário não é auto-aplicável.

Lembro, ainda, que o citado § 3.º não condiciona a utilização do instituto da alienação fiduciária em garantia nas vendas a prazo de imóvel não concluído à disponibilização deste seguro; entretanto, sua defeituosa e péssima redação podem levar o intérprete mais desavisado à errônea conclusão. Recomendo, portanto, bastante cautela.

### **Financiamento à produção**

Mais um tema para meditação: se pretender obter financiamento à produção nos moldes do SFH, o incorporador deve ponderar bastante a respeito da utilização da alienação fiduciária em garantia em seu relacionamento com o condômino. Eis algumas de suas conseqüências.

### **Hipoteca**

Se a venda da futura unidade autônoma anteceder a obtenção do financiamento à produção, grandes dificuldades jurídicas e operacionais advirão: qual o bem hipotecável? A propriedade resolúvel? Após a consolidação da plena propriedade, pelo

pagamento da dívida a tempo e modo, no condômino (devedor fiduciante), ele se converterá automaticamente em dador da garantia?

### **Hipoteca e alienação fiduciária**

Outra hipótese: a hipoteca do terreno (para garantia do pagamento do mútuo à produção no SFH) é constituída antes do início das vendas das unidades autônomas. Pode o proprietário (incorporador) vender unidade autônoma hipotecada? A resposta é afirmativa. Na seqüência, o condômino (agora proprietário) pode alienar fiduciariamente em garantia sua unidade autônoma antes hipotecada em favor do agente financeiro? Aqui, a resposta é negativa, pois a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia são direitos reais contraditórios e que reciprocamente se excluem, não sendo possível objetivarem o mesmo bem, ao mesmo tempo.

### **Novação de garantia**

Ainda no campo da hipoteca do terreno em garantia do financiamento à produção (SFH), mais uma questão merece reflexão, que é a novação da hipoteca pela alienação fiduciária em garantia, possível em três distintas situações, a saber:

- a) - por interesse do próprio agente financeiro (SFH) interessado em substituir a garantia hipotecária concedida pelo empreendedor por alienação fiduciária em garantia conferida pelo condômino, agora como devedor (fiduciante), tendo, evidentemente, antes recebido o domínio do empreendedor;
- b) - por interesse do próprio condômino, ao obter diversa linha de crédito em outra instituição, desta vez no âmbito do SFI, cujos recursos se destinarão ao pagamento do mútuo (SFH),

garantido pela hipoteca e/ou ao pagamento do saldo do preço ao empreendedor;

c) - por interesse do próprio condômino, que, qualquer que seja o motivo, não tenha efetuado o repasse do financiamento à produção, nem pago o saldo do preço com recursos próprios, nem com recursos obtidos em diferente agente (SFH ou SFI), caso em que parcelas do preço, vincendas pós entrega da obra, serão garantidas pela alienação fiduciária em garantia, constituída na modalidade de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia.

Vê-se, assim, que múltiplas são e serão as hipóteses de aplicação prática da nova alienação fiduciária em garantia nos empreendimentos imobiliários do tipo de incorporação ou de parcelamento do solo.

## 17. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA

Antes da lei n.º 9.514/97, a legislação pertinente à compra e venda de imóveis estabelecia regras restritivas quanto à estipulação de:

- a) - juros (limitados a 12% ano, vedada a capitalização);
- b) - correção monetária:
  - b.1) - nos contratos com prazo igual ou inferior a um ano, é vedada a correção monetária;
  - b.2) - nos contratos com prazo superior a um ano ou prazo igual ou inferior a três anos, permite-se a correção monetária anual, proibido o resíduo;
  - b.3) - nos contratos com prazo superior a três anos, permite-se a correção monetária anual e o resíduo anual.

### Novidade legislativa

Dois dispositivos da lei nº 9.514/97 merecerão, ao longo do tempo, uma interpretação harmônica e bastante cuidadosa. O § 2.º, do artigo 5.º, estabelece que “as operações de comercialização de

imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições, permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quanto a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.”

Qual o alcance das expressões “mesmas condições” e “mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança” ? É regra de hermenêutica que o parágrafo deve ser interpretado necessariamente em conjunto com o artigo; este (“caput”) dispõe que “as operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes...”

### **Casamento de moeda**

Quem opera no SFI? Somente as entidades autorizadas para tanto, como visto no início do presente trabalho. Assim, parece-me que a regra do § 2.º permite o tão esperado e necessário “casamento de moeda” entre ativo (créditos decorrentes da alienação dos imóveis) e passivo (débitos originados do contrato de financiamento à produção), quer quanto ao índice de correção, a sua periodicidade e à taxa de juros.

### **Contratos fora do SFI**

A regra do art. 36 é diferente daquela do § 2.º, do artigo 5.º, e diversas suas conseqüências; aqui se diz: “Nos contratos de venda de imóveis a prazo, inclusive alienação fiduciária, de arrendamento mercantil de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6.º, 7.º e 8.º, admitir-se-á, respeitada a legislação pertinente, a estipulação de cláusula de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação”.

A disposição do art. 36 não está vinculada às operações no âmbito do SFI, caracterizando-se por sua generalidade (por exemplo: compra e venda por qualquer pessoa, com ou sem alienação fiduciária em garantia).

A interpretação sistemática e finalística da lei n.º 9.514/97 possibilita um exato alcance do art. 36. De fato, a lei regra e fixa parâmetros contratuais e legais de atuação da companhia securitizadora como agente de fundamental importância e elo de ligação entre o originador do crédito (o banco financiador ou o empresário vendedor, exemplificativamente) e o investidor de longo prazo, interessado na aquisição, por exemplo, do certificado de recebível imobiliário.

Ora, os recebíveis imobiliários, principalmente os de longo prazo, serão de maior atração se contiverem, contratualmente, regras claras e precisas quanto às cláusulas de reajuste, das condições e critérios de sua aplicação.

Assim, entende-se a preocupação e a intenção do legislador em preparar a securitização dos contratos originados por empreendedores imobiliários que, antes, se encontravam amarrados a regras (periodicidade anual, ainda que com resíduo também anual) limitadoras e incompatíveis com interesses de longo prazo, causando ou desequilíbrio econômico (perda de substância), ou financeiro (quebra do fluxo de caixa).

O art. 36 será, sem dúvida alguma, merecedor de análise detida, cuidadosa, principalmente em face da locução “respeitada a legislação pertinente”.

Qual seu efeito? Duas hipóteses se apresentam; inicialmente, poderia estar remetendo as cláusulas contratuais de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação aos limites da legislação específica do Plano Real; se assim fosse, todo o art. 36 seria inútil e supérfluo, o que contraria a regra de hermenêutica de que a lei não contém disposições inúteis.

Outro modo de leitura do art. 36 é o de que a locução “respeitada a legislação pertinente” remete às partes à obediência das

demais disposições legais a respeito dos contratos de venda de imóveis a prazo, de alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6º, 7º e 8º, da lei nº 9.514/97, sendo certo, porém, que as cláusulas atinentes ao reajuste são as de livre contratação.

## **ANEXO**

**LEI Nº 9.514,  
DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997**

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte  
Lei:

**CAPÍTULO I  
Do Sistema de Financiamento Imobiliário**

**Seção I  
Da finalidade**

Art. 1º O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI tem por finalidade promover o financiamento imobiliário em geral, segundo condições compatíveis com as da formação dos fundos respectivos.

## Seção II Das entidades

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Art. 3º As companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional - CMN poderá fixar condições para o funcionamento das companhias de que trata este artigo.

## Seção III Do financiamento imobiliário

Art. 4º As operações de financiamento imobiliário em geral serão livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais.

Parágrafo único. Nas operações de que trata este artigo, poderão ser empregados recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores imobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

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

- I - reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste;
- II - renumeração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato;
- III - capitalização dos juros;
- IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente.

§ 1º As partes poderão estabelecer os critérios do reajuste de que trata o inciso I, observada a legislação vigente.

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI, observados, quando a eventual reajuste, os mesmos índices e a mesma periodicidade de incidência e cobrança.

§ 3º Na alienação de unidades em edificação sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a critério do adquirente e mediante informação obrigatória do incorporador, poderá ser contrato seguro que garanta o ressarcimento ao adquirente das quantias por este pagas, na hipótese de inadimplemento do incorporador ou construtor quanto à entrega da obra.

#### Seção IV Do Certificado de Recebíveis Imobiliários

Art. 6º O Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI é título de crédito normativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Parágrafo único. O CRI é de emissão exclusiva das companhias securitizadoras.

Art. 7º O CRI terá as seguintes características:

- I – nome da companhia emitente;
- II – número de ordem, local e data de emissão;
- III – denominação “Certificado de Recebíveis Imobiliários”;
- IV – forma escritural;
- V – nome do titular;
- VI – valor nominal;
- VII – data de pagamento ou se emitido para pagamento parcelado, discriminação dos valores e das datas de pagamento das diversas parcelas;
- VIII – taxas de juros, fixa ou flutuante, e datas de sua exigibilidade, admitida a capitalização;
- IX – cláusula de reajuste, observada a legislação pertinente;
- X – lugar de pagamento;

XI – identificação do Termo de Securitização de Créditos que lhe tenha dado origem.

§ 1º O registro e a negociação do CRI far-se-ão por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

§ 2º O CRI poderá Ter, conforme dispuser o Termo de Securitização de Créditos, garantia flutuante, que lhe assegurará privilégio geral sobre o ativo da companhia securitizadora, mas não impedirá a negociação dos bens que compõem esse ativo.

#### Seção V

#### Da securitização de créditos imobiliários

Art. 8º A securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante Termo de Securitização de Créditos, lavrado por uma companhia securitizadora, do qual constarão os seguintes elementos:

I – a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula bem como o número do registro do ato pelo qual o crédito foi cedido;

II – a identificação dos títulos emitidos;

III – a constituição de outras garantias de resgate dos títulos da série emitida, se for o caso.

Parágrafo único. Será permitida a securitização de créditos oriundos da alienação de unidades em edificação sob regime de incorporação nos moldes da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

#### Seção IV

#### Do regime fiduciário

Art. 9º A companhia securitizadora poderá instituir regime fiduciário sobre créditos imobiliários, a fim de lastrear a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo agente fiduciário uma instituição financeira

ou companhia autorizada para esse fim pelo BACEN e beneficiários os adquirentes dos títulos lastreados nos recebíveis desse regime.

Art. 10. O regime fiduciário será instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização de Créditos, que, além de conter os elementos de que trata o art. 8º, submeter-se-á às seguintes condições:

I – a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão;

II – a constituição de patrimônio separado, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão;

III – a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos;

IV – a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação;

V – a forma de liquidação do patrimônio separado.

Parágrafo único. O Termo de Securitização de Créditos, em que seja instituído o regime fiduciário, será averbado nos Registros de Imóveis em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

Art. 11. Os créditos objeto do regime fiduciário:

I – constituem patrimônio separado, que não se confunde com a companhia securitizadora;

II – manter-se-ão apartados do patrimônio da companhia securitizadora até que se complete o resgate de todos os títulos a que estejam afetados;

III – destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

IV – estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora;

V – não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da companhia securitizadora, por mais privilegiados que sejam;

VI – só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados.

§ 1º No Termo de Securitização de Créditos, poderá ser conferido aos beneficiários e demais credores do patrimônio separado, se este se tornar insuficiente, o direito de haverem seus créditos contra o patrimônio da companhia securitizadora.

§ 2º Uma vez assegurado o direito de que trata o parágrafo anterior, a companhia securitizadora, sempre que se verificar insuficiência do patrimônio separado, promoverá a respectiva recomposição, mediante aditivo ao Termo de Securitização de Créditos, nele incluindo outros créditos imobiliários, com observância dos requisitos previstos nesta seção.

§ 3º A realização dos direitos dos beneficiários limitar-se-á aos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado, salvo se tiverem sido constituídas garantias adicionais por terceiros.

Art. 12. Instituído o regime fiduciário, incumbirá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

Parágrafo único. A totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Art. 13. Ao agente fiduciário são conferidos poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, incumbindo-lhe:

I - zelar pela proteção dos direitos e interesses dos beneficiários, acompanhando a atuação da companhia securitizadora na administração do patrimônio separado;

II - adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos beneficiários, bem como à realização dos créditos afetados ao patrimônio separado, caso a companhia securitizadora não o faça;

III - exercer, na hipótese de insolvência da companhia securitizadora, a administração do patrimônio separado;

IV - promover, na forma em que dispuser o Termo de Securitização de Créditos, a liquidação do patrimônio separado;

V - executar os demais encargos que lhe forem atribuídos no Termo de Securitização de Créditos.

§ 1º O agente fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

§ 2º Aplicam-se ao agente fiduciário os mesmos requisitos e incompatibilidades impostos pelo art. 66 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

Art. 14. A insuficiência dos bens do patrimônio separado não dará causa à declaração de sua quebra cabendo, nessa hipótese, ao agente fiduciário convocar assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do patrimônio separado.

§ 1º Na hipótese de que trata este artigo, a assembleia geral estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do patrimônio separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra entidade que opere no SFI, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

§ 2º A assembleia geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de vinte dias, em jornal de grande circulação na praça em que tiver sido feita a emissão dos títulos, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos títulos e, em Segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

Art. 15. No caso de insolvência da companhia securitizadora, o agente fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos imobiliários integrantes do patrimônio separado e convocará a assembleia geral dos beneficiários para deliberar sobre a forma de administração, observados os requisitos estabelecidos no § 2º do art. 14.

Parágrafo único. A insolvência da companhia securitizadora não afetará os patrimônios separados que tenha constituído.

Art. 16. Extinguir-se-á o regime fiduciário de que trata esta seção pelo implemento das condições a que esteja submetido, na conformidade do Termo de Securitização de Créditos o que tenha instituído.

§ 1º Uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, o Agente Fiduciário fornecerá, no prazo de três dias úteis, à companhia securitizadora, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes Registros de Imóveis, da averbação que tenha instituído o regime fiduciário.

§ 2º A baixa de que trata o parágrafo anterior importará na reintegração ao patrimônio comum da companhia securitizadora dos recebíveis imobiliários que sobejarem.

## Seção VII Das garantias

Art. 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.

Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterà, além de outros elementos, os seguintes:

- I - o total da dívida ou sua estimativa;
- II - o local, a data e a forma de pagamento;
- III - a taxa de juros;
- IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

Art. 19. Ao credor fiduciário competente o direito de:

- I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;
- II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;
- III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV – receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

Art. 20. Na hipótese de falência do devedor cedente e se não tiver havido a tradição dos títulos representativos dos créditos cedidos fiduciariamente, ficará assegurada ao cessionário fiduciário a restituição na forma da legislação pertinente.

Parágrafo único. Efetivada a restituição, prosseguirá o cessionário fiduciário no exercício de seus direitos na forma do disposto nesta seção.

Art. 21. São suscetíveis de caução, desde que transmissíveis, os direitos aquisitivos sobre imóvel, ainda que em construção.

§ 1º O instrumento da caução, a que se refere este artigo, indicará o valor do débito e dos encargos e identificará o imóvel cujos direitos aquisitivos são caucionados.

§ 2º Referindo-se a caução a direitos aquisitivos de promessa de compra e venda cujo preço ainda não tenha sido integralizado, poderá o credor caucionário, sobrevindo a mora do promissário comprador, promover a execução do seu crédito ou efetivar, sob protesto, o pagamento do saldo da promessa.

§ 3º Se, nos termos do disposto no parágrafo anterior, o credor efetuar o pagamento, o valor pago, com todos os seus acessórios e ventuais penalidades, será adicionado à dívida garantida pela caução, ressalvado ao credor o direito de executar desde logo o devedor, inclusive pela parcela da dívida assim acrescida.

## CAPÍTULO II

### Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel

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

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, podendo ter como objeto imóvel concluído ou em construção, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. 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.

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

I - o valor do principal da dívida;

II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;

III - a taxa de juros e os encargos incidentes;

IV - a cláusula de constituição da Propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;

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

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

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

Art. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

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

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído se encontrar em outro local, incerto e não sabido, o oficial certificará o fato, cabendo, então, ao oficial do competente Registro de Imóveis promover a intimação por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de

Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.

Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará subrogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.

Art. 32. Na hipótese de insolvência do fiduciante, fica assegurada ao fiduciário a restituição do imóvel alienado fiduciariamente, na forma da legislação pertinente.

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

### **CAPÍTULO III** **Disposições Gerais e Finais**

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

Art. 35. Nas cessões de crédito a que aludem os arts. 3º, 18 e 28, é dispensada a notificação do devedor.

Art. 36. Nos contratos de venda de imóveis a prazo, inclusive alienação fiduciária, de arrendamento mercantil de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos títulos de que tratam os arts. 6º, 7º e 8º, admitir-se-á, respeitada a legislação pertinente, a estipulação de cláusula de reajuste e das condições e critérios de sua aplicação.

Art. 37. As operações de arrendamento mercantil de imóveis não se aplica a legislação pertinente à locação de imóveis residenciais, não residenciais ou comerciais.

Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.

Art. 39. Às operações de financiamento imobiliário em geral a que se refere esta Lei:

I - não se aplicam as disposições da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e as demais disposições legais referentes ao Sistema Financeiro da Habitação - SFH;

II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-lei nº 70, de 21 de novembro de 1966.

Art. 40. Os incisos I e II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar acrescidos, respectivamente, dos seguintes itens:

“Art. 167.....

I - .....

.....

35) da alteração fiduciária em garantia de coisa imóvel.

II - .....

.....

17) do Termo de Securitização de créditos imobiliários, quando submetidos a regime fiduciário.”

Art. 41. O Ministro de Estado da Fazenda poderá expedir as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto nesta Lei.

Art. 42. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 20 de novembro de 1997; 176º da Independência e 109º da República.

Fernando Henrique Cardoso  
Pedro Malan

## BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

- ABREU FILHO, José "O negócio jurídico e sua teoria geral", Saraiva, 1984.
- ARRUDA ALVIM, "Regime jurídica da notificação extrajudicial", na coleção "Estudos e pareceres de Direito Civil", pág.42, Revista dos Tribunais, 1995.
- BRUCE, John W. "Real estate finance", 3ª ed., West Publishing, 1994.
- CARVALHO, Afranio de. "Registro de imóveis", Forense, 1976.
- CHICO Y ORTIZ, Jose Maria "Estudios sobre derecho hipotecario", Tomos I e II, Marcial Pons, 3ªed., 1.994.
- \_\_\_\_\_ "Complemento al derecho hipotecario y su legislacion", Editorial Montecorvo S.A., 1.974.
- COSTA, Mário Júlio de Almeida "Alienação fiduciária em garantia e aquisição de casa própria", RT-512/11.
- CUNHA GONÇALVES, Aderbal. "Da propriedade resolúvel", Revista dos Tribunais, 1.979.
- DINAMARCO, Cândido Rangel. "A instrumentalidade do processo", Malheiros Editores, 1.994.
- FELIU REY, Manuel Ignacio. "La prohibicion del pacto comisorio y la opcion en garantia", Civitas, 1.995.
- FILOMENO, José Geraldo Brito. "Resolução contratual e o art. 53 do Código de Defesa do Consumidor", publicado na coletânea "Homenagem a Carlos de Carvalho", Editora Revista dos Tribunais, 1.995.
- FIORANELI, Ademar. "Da compra e venda no registro imobiliário", integrante da coletânea "Registro de Imóveis, Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Cuiabá, Mato Grosso, 1.995", Sérgio Antonio Fabris Editor, 1997.
- \_\_\_\_\_ "Fideicomiso", publicado na Revista de Direito Imobiliário, n.º 28, julho/dezembro de 1.991, pág. 7.
- FLAH, Lily R. "La securitización y la promoción de la vivienda", Abeledo Perrot, 1.996.
- FUNES, Saturnino J. "El fiduciario en la ley 24.441", Depalma, 1.996.

- GARCIA GARCIA, José Manuel. "El procedimiento judicial sumario de ejecucion de hipoteca", Civitas, 1.994.
- GARCIA URBANO, José Maria. "Crisis estructural del derecho real de hipoteca", no livro "Homenaje a Jose Maria Chico y Ortiz", pág.787, Marcial Pons, 1.995.
- GOMES, Orlando. "Alienação fiduciária em garantia", Revista dos Tribunais. "Direitos reais", Editora Forense, 10<sup>a</sup> ed., 1.991.
- GRINOVER, Ada Pellegrini. "Os princípios constitucionais e o Código de Processo Civil", José Bushatsky Editor, 1.975.
- LANZAS GALVACHE, Joaquín. "El procedimiento extrajudicial de ejecucion hipotecaria", no livro "Homenaje a Jose Maria Chico y Ortiz", pág. 831, Marcial Pons, 1.995.
- LEYVA DE LEYVA, Juan Antonio. "Hipoteca por via de reserva", no livro "Homenaje a Jose Maria Chico y Ortiz", pág. 888, Marcial Pons, 1.995.
- LÓPEZ LIZ, José. "Procedimiento judicial sumario del articulo 131 de la ley hipotecaria", Bosch, 1.987.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. "Da alienação fiduciária em garantia", Forense, 3<sup>a</sup> ed., 1.987.
- \_\_\_\_\_ "A retrovenda", Revista dos Tribunais, 2<sup>a</sup> ed., 1.987.
- ORLANDI NETO, Narciso. "Alienação fiduciária de bens imóveis (breve ensaio)", Boletim do IRIB, novembro de 1997, n<sup>o</sup> 246.
- OPTIZ, Oswaldo e Silvia C. B. "Alienação fiduciária em garantia", Editor Borsoi, 1970.
- ORTI VALLEJO, Antonio. "Garantias de los titulos del mercado hipotecario", Cuadernos Civitas, 1.993.
- PERALTA, Ana Maria. "A posição jurídica do comprador na compra e venda com reserva de propriedade", Livraria Almedina, 1.990.
- PINHEIRO, Luis Lima. "A cláusula de reserva de propriedade", Livraria Almedina, 1988.
- PONTES DE MIRANDA, "Tratado de Direito Privado", Tomo XXI, pág. 379.
- RESTIFFE NETO, Paulo. "Garantia fiduciária", Revista dos Tribunais, 1.975.
- ROCA SASTRE, Ramón Maria. "Derecho hipotecario", Tomos II e III, Bosch, 6<sup>a</sup> ed., 1.968.
- SILVA FILHO, Elvino. "Do cancelamento no Registro de Imóveis", Revista de Direito Imobiliário, n.º 27, janeiro/junho/91, pág. 07.
- SMAEVSKY, Mirian. "La securitización y la promoción de la vivienda", Abeledo Perrot, 1.996.
- SOUZA LIMA, Otto. "Negócio fiduciário", Revista dos Tribunais, 1.962.
- TUCCI, Rogério Lauria e José Rogério Cruz e Tucci. "Constituição de 1.988 e processo", Saraiva, 1.989.
- VIDAL MARTÍNEZ, Jaime. "La venta en garantia en el derecho civil comum español", Civitas, 1.990.

## TRABALHOS DO AUTOR

### LIVROS

- "A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS TRIBUNAIS", em co-autoria com José Rogério Cruz e Tucci, Edição Saraiva, 1.984, prefácio do Prof. Eros Roberto Grau;
- "ROTEIRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA" (Sistemática da lei nº 4.591/64), Edição Saraiva, 1.988, prefácio do Juiz Hélio Lobo Júnior;
- "TEMAS JURÍDICOS NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS", Edição IOB, 1.991, prefácio do Prof. Caio Mario da Silva Pereira.

### ARTIGOS E ESTUDOS

- "QUESTÕES RELATIVAS AO RECURSO ADESIVO", em co-autoria com Nívio Terra, publicado em "O Estado de São Paulo", edição de 31 de julho de 1.983;
- "O CONSELHO DE CONTRIBUINTES E A CHAMADA COISA JULGADA ADMINISTRATIVA", publicado no Informativo Dinâmico IOB - ano VIII, nº 18/84, março, 1º/março/84;
- "O INQUILINO E O DIREITO DE PREFERÊNCIA", em co-autoria com Carlos Augusto de Assis, publicado no Boletim do IRIB, janeiro de 1.986, nº 104, em "O Estado de São Paulo", edição de 24 de novembro de 1.985;
- "A RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS DE CONDOMÍNIO", publicado no Informativo Dinâmico IOB - ano VIII, nº 49/84, junho, 18/junho/84;
- "EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO TJ", publicado no DCI, edição de 15 e 17 de setembro de 1.984, e na RT - 606/271;

- "LOCAÇÃO DE IMÓVEL. A DENÚNCIA VAZIA COMO ABUSO DE DIREITO", publicado no DCI, edição de 15 e 17 de setembro de 1984, e na RT - 606/271;
- "ÁREA DO IMÓVEL NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA", publicado no DCI, edição de 27 de maio de 1988, e no 3º R.T.D., publicação do Terceiro Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo-SP, ano II, nº 6, junho/88;
- "AÇÃO ANULATÓRIA DO DÉBITO FISCAL", em co-autoria com Carlos Augusto de Assis, publicado na RT - 626/34;
- "ALGUNS ASPECTOS DA INCORPORAÇÃO", publicado no Boletim de Direito Imobiliário, 2º decêndio, setembro/88, ano IX, nº 26, pág. 13;
- "RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONSTRUTOR E DO INCORPORADOR", publicado no Boletim Jurídico do SECOVI-SP, ano 1, nº 10, dezembro/88, e transcrito no Boletim de Direito Imobiliário, 2º decêndio, março/89, ano X, nº 08, pág. 10;
- "PLANO VERÃO, A INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA E A CORREÇÃO MONETÁRIA MORATÓRIA", publicado no Boletim Jurídico do SECOVI-SP, ano 1, nº 12, fev/89, pág.1, e no DCI, edição de 1º e 2/fev/89;
- "DESRESPEITO E IRRESPONSABILIDADE (BREVES NOTAS À LEI Nº 7.711/88)", publicado no Boletim Jurídico do SECOVI-SP, ano 2, nº 13, mar/89, pág. 1;
- "A FÉ PÚBLICA REGISTRAL", contribuição aos estudos do XVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Gramado-RS, de 14 a 19 de setembro de 1989, e publicado na Revista de Direito Imobiliário, nº 26, julho/dezembro/90, pág 36, integra a coletânea "Temas Jurídicos nos negócios imobiliários";
- "O MANDATO E SUA FORMA", publicado na RT-640/43 e na Revista da Faculdade de Direito da FMU, ano 5, setembro de 1991, pág. 60; integra a coletânea "Temas Jurídicos nos negócios imobiliários";
- "O LEILÃO EXTRAJUDICIAL E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS. ASPECTOS REGISTRÁRIOS", publicado no DCI, edição de 16 e 18 de dezembro de 1989, no Boletim de Direito Imobiliário, 3º decêndio, março/90, ano XI, nº 09, pág.10, pág/01, e na RT-650/234; integra a coletânea "Temas jurídicos nos negócios imobiliários";
- "A INCORPORAÇÃO E O CONTRATO-PADRÃO", publicado no Boletim Jurídico do SECOVI-SP, ano 2, nº 22, dez/89, pág. 02, reproduzido no Boletim de Direito Imobiliário, 2º decêndio, fevereiro/90, ano XI, nº 05, pág. 29.
- "ASSUNÇÃO DE DÉBITO E O PLANO ECONÔMICO", publicado no DCI, edição de 26/abril/90, pág. 06;

- "O MANDATO E SUA FORMA" (resumo), publicado no Boletim Jurídico do SECOVI-SP, ano 2, n° 23, jan/90, pág. 04, e reproduzido no Boletim de Direito Imobiliário, 2° decêndio, abril/90, ano XI, n° 11, pág. 10.;
- "A CONCRETIZAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA", publicado no Boletim do IRIB, maio de 1990, n° 756, pág. 01; integra a coletânea "Temas jurídicos nos negócios imobiliários";
- "PERMUTA DE TERRENO POR ÁREA CONSTRUÍDA (ART. 39 DA LEI 4.591/64)", contribuição aos estudos do XVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Caxambu-MG, de 17 a 21 de setembro de 1990; publicado na Revista de Direito Imobiliário n° 27, janeiro/junho/91, pág. 65; integra a coletânea "Temas Jurídicos nos negócios imobiliários";
- "A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA", em co-autoria com Rodrigo Cury Bicalho, publicado no BDI, 2° decêndio - nov/90 -págs. 09/11, e no Boletim do IRIB, novembro de 1990, n° 162, pág. 01; integra a coletânea "Temas jurídicos nos negócios imobiliários";
- "O CÓDIGO DO CONSUMIDOR E A TEORIA GERAL DOS CONTRATOS", publicado no repertório IOB de Jurisprudência, 2ª quinzena, janeiro de 1991, n° 02/91, pág. 41; integra a coletânea "Temas jurídicos nos negócios imobiliários";
- "O CONSTRUTOR E O DIREITO DE RETENÇÃO DA OBRA", publicado no Repertório IOB de Jurisprudência, 1ª quinzena, março de 1991, n° 05/91, pág. 101;
- "CRIATIVIDADE NO SETOR IMOBILIÁRIO", publicado nos seguintes periódicos: "A Tribuna", de Santos, São Paulo (24/jun/91); "DCI", de São Paulo (18/jun/91); "Diário do Comércio", São Paulo-SP (28/jun/91); "A Cidade", São Paulo-SP (23 a 29/jun/91); "Folha de Londrina", Londrina-PR (30/jun/91); "Globo", Rio de Janeiro-RJ (08/jun/91);
- "A MATRÍCULA NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA", em colaboração com Waldyr Walder, contribuição aos estudos do XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Maceió-AL, de 21 a 25 de outubro de 1991; publicado na Revista de Direito Imobiliário n° 29, janeiro/junho/1992, pág. 73; integra a coletânea "Temas jurídicos nos negócios imobiliários";
- "NOTAS SOBRE A UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS", publicado no Boletim do IRIB, outubro de 1991, n° 173, pág. 1;
- "CND-INSS (IAPAS)", publicado na Revista Indústria Imobiliária, n° 5, pág. 27, outubro/91;
- "CASUÍSTICA NA UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS", publicado na Revista Indústria Imobiliária, n° 8, pág. 28, jan/fev/92;
- "NOTAS JURÍDICAS SOBRE OS FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS", publicado no Boletim de Direito Imobiliário, 2° decêndio - abr/92, pág. 13/15, e na Revista Indústria Imobiliária, n° 10, págs. 26/27, abr/92;

- "A DESAPROPRIAÇÃO E O REGISTRO DE IMÓVEIS", contribuição aos estudos do XIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Goiânia-GO, de 14 a 18 de setembro de 1.992; publicado na Revista de Direito Imobiliário, n<sup>os</sup> 31/32, janeiro/dezembro/93, pág. 56;
- "A DESAPROPRIAÇÃO E O REGISTRO DE IMÓVEIS", resumo final e conclusivo, publicado no Boletim de Direito Imobiliário, 1<sup>o</sup> decêndio, maio/93, n<sup>o</sup> 13, pág. 06;
- "ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS", contribuição aos estudos do XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Blumenau-SC, de 13 a 17 de setembro de 1.993;
- "REFLEXÕES REGISTRÁRIAS NO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" contribuição aos estudos do XXI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em São Luís, Maranhão, no período de 7 a 12 de agosto de 1.994;
- "ALIENAÇÃO DE USUFRUTO", contribuição aos estudos do 13<sup>o</sup> Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Natal, RN, no período de 24 e 25 de março de 1.995.
- "REVISÃO DOS CONTRATOS" publicado no jornal "O Estado de São Paulo", Caderno de Economia, pág. B-2, 23 de julho de 95;
- "A VENDA DE IMÓVEL E O CÓDIGO DO CONSUMIDOR", publicado no Boletim do Direito Imobiliário, 3<sup>o</sup> decêndio, julho/95, n<sup>o</sup> 21, pág. 14;
- "SUPERCONDOMÍNIO" (UMA TENTATIVA DE DELINEAMENTO DO CONCEITO E DA SISTEMÁTICA DO "DESDOBRAMENTO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA"), contribuição aos estudos do XXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo IRIB em Cuiabá, MT, de 7 a 11 de agosto de 1.995.
- "ATRIBUIÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS", publicado na Revista de Direito Imobiliário n<sup>o</sup> 34, pág. 60, jul/dez/94.
- "A CORREÇÃO MONETÁRIA NOS CONTRATOS IMOBILIÁRIOS", publicado na Cotação da Construção, Londrina/PR, nov/95, pág. 7.
- "USUCAPIÃO COMO MODO DE INSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL", contribuição aos estudos do XXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, promovido pelo IRIB e realizado em Fortaleza, CE, no período de 12 a 16 de agosto de 1.996;
- "USO EXCLUSIVO DE PARTE COMUM", contribuição aos estudos do XXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, promovido pelo IRIB e realizado em Belo Horizonte, MG, no período de 15 a 19 de setembro de 1.997;
- "SUPERCONDOMÍNIO (UMA TENTATIVA DE DELINEAMENTO DO CONCEITO E DA SISTEMÁTICA REGISTRÁRIA DO "DESDOBRAMENTO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA")", publicado no Registro de Imóveis Estudos de Direito Registral Imobiliário, pág. 353;

- “INCORPORADOR: REI MORTO. REI POSTO!”, publicado no Diário Popular - Mercado Imobiliário, pág. 02, em 25/01/98, na Revista Indústria Imobiliária, nº 73, Dezembro/Janeiro 98 e no Diário Comércio & Indústria - DCI, pág. 4, em 28/01/98;
- “CONDOMÍNIOS E GRAPROHAB”, publicado no Boletim de Direito Imobiliário - BDI, 3º decêndio - janeiro/98, nº 3, pág. 25/26.

## **OUTROS LIVROS DE EDIÇÃO *safe***

R. Aronne (Advogado de Porto Alegre - RS)

**O Princípio do Livre Convencimento do Juiz**

A. de Assis (Prof. da Univers. Católica do RS)

**Locação e Despejo**

Humberto B. Ávila (Professor da PUC-RS)

**Medida Provisória na Constituição de 1988**

C. E. de Abreu Boucault (Prof. da Univers. Estadual de São Paulo)

**Direitos Adquiridos no Direito Internacional Privado**

Edvaldo Brito (Prof. da Univers. da Bahia)

**Limites da Revisão Constitucional**

I. Mártires Coelho (Prof. da Univers. de Brasília)

**Interpretação Constitucional**

Elício de Cresci Sobrinho (Advogado)

**Dever de Veracidade das Partes no Processo Civil**

**Dever de Esclarecimento e Complementação no Processo Civil**

**Litisconsórcio, Doutrina e Jurisprudência**

V. C. Cysneiros (Prof. da UNISINOS e da Ritter dos Reis)

**O Estrangeiro e a Propriedade Rural**

R. Galvão (Org.)

**Elementos de Técnica Legislativa, Teoria e Prática**

Sergio Jacomino (Registrador de Imóveis, Doutorando em Direito) Org.

**Registro de Imóveis - Acórdãos e Decisões do Conselho Superior da Magistratura e**

**Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo/1996**

**Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXII Encontro de Oficiais**

**de Registro de Imóveis do Brasil - Fortaleza/1996**

**Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXIII Encontro de Oficiais**

**de Registro de Imóveis do Brasil - Cuiabá/1995**

**Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário - XXIV Encontro de**

**Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Belo Horizonte - Minas Gerais 1997**

Tupinambá M. Castro do Nascimento (Prof. da Faculdade de Direito Ritter dos Reis)

**Introdução ao Direito Fundiário**

Marcos V. Feu Rosa (Magistrado no Espírito Santo)

**Exceção de Pré-Executividade**

Nelson Saule (Prof. da PUC-SP)

**Novas Perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro. Ordenamento Constitucional da**

**Política Urbana. Aplicação e Eficácia do Plano Diretor**

Ricardo H. M. Dip (Juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo)

**Da Ética Geral à Ética Profissional dos Registradores**

Ricardo H. M. Dip (Org.)

**Registros Públicos e Segurança Jurídica**