

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACVEST

CURSO DE DIREITO

DENISE WIGGERS GRIS

**A EFICÁCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NOS CONTRATOS QUE POSSUIM
COMO GARANTIA BENS IMÓVEIS**

LAGES

2018

DENISE WIGGERS GRIS

**A EFICÁCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NOS CONTRATOS QUE POSSUEM
COMO GARANTIA BENS IMÓVEIS**

Trabalho de Conclusão de Curso de graduação apresentado ao
Centro Universitário UNIFACVEST como parte dos requisitos
para a obtenção do grau de Bacharel em Direito.
Prof. Me. Edson Rodrigues de Sousa Magaldi

LAGES

2018

DENISE WIGGERS GRIS

**A EFICÁCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NOS CONTRATOS QUE POSSUEM
COMO GARANTIA BENS IMÓVEIS**

Trabalho de Conclusão de Curso de graduação apresentado ao
Centro Universitário UNIFACVEST como parte dos requisitos
para a obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Prof. Me. Edson Rodrigues de Sousa Magaldi

Lages, SC _____ / _____ / 2018. Nota _____

Prof. Me. Edson Rodrigues de Sousa Magaldi

Prof. Msc. Caroline Ribeiro Bianchini

LAGES
2018

A EFICÁCIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NOS CONTRATOS QUE POSSUEM COMO GARANTIA OS BENS IMÓVEIS

Denise Wiggers Gris¹

Edson Rodrigues de Sousa Magaldi ²

RESUMO

O presente trabalho objetiva abordar o estudo da alienação fiduciária de imóvel trazida na Lei 9.514 de 1997 e a sua alteração a Lei 13.465 de 2017, a fim de demonstrar a eficácia que ela apresenta e o que há de diferença no direito real das demais garantias. Transcrevendo a sua evolução histórica, introdução no Direito Brasileiro e requisitos, com ênfase no procedimento de retomada pelo credor, via procedimento extrajudicial. Demonstrando a celeridade que trás a legislação pertinente, o procedimento completo da retomada do crédito concedido pelo credor diante da inadimplência do devedor.

Palavras-chave: Alienação Fiduciária, Imóveis, Crédito, Garantia e Eficácia.

¹Acadêmica do Curso de Direito, 10ª fase, do Centro Universitário UNIFACVEST.

² Prof. Mestre em Direito, do corpo docente do Centro Universitário UNIFACVEST.

THE EFFICIENCY OF FIDUCIARY ALIENATION IN THE CONTRACTS THAT THEY HAVE AS GUARANTEES THE REAL ESTATE

Denise Wiggers Gris³

Edson Rodrigues de Sousa Magaldi ⁴

ABSTRACT

The present study aims to address the study of the fiduciary alienation of property brought in Law 9,514 of 1997 and its amendment to Law 13.465 of 2017, in order to demonstrate the efficiency that it presents and what is different in the real law of the other guarantees. Transcribing its historical evolution, introduction in the Brazilian Law and requirements, with emphasis on the procedure taken by the creditor, through extrajudicial procedure. Demonstrating the celerity of the relevant legislation, the complete procedure for the recovery of credit granted by the creditor in the event of default by the debtor.

Keywords: Fiduciary Alienation, Properties, Credit, Guarantee and Efficiency.

³ Academic of the Law Course, 10th, of the Umoversity Center UNIFACVEST.

⁴ Teacher. Master in Law, of the Faculty of the University UNIFACVEST..

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico conferido ao presente trabalho, isentando o Centro Universitário UNIFACVEST, a coordenação do curso de Direito, o orientador do trabalho e demais membros da banca examinadora de toda e qualquer responsabilidade acerca do mesmo.

Lages, 01 de dezembro de 2018.

DENISE WIGGERS GRIS

LISTA DE ANEXOS

ANEXO A - REQUERIMENTO	44
ANEXO B - PROJEÇÃO DE DÉBITO PARA FINS DA PURGA NO REGISTRO DE IMÓVEIS	46
ANEXO C - REQUERIMENTO.....	47
ANEXO D - EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL	48
ANEXO E - LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL	50
ANEXO F - BAIXA DE REGISTRO	52

SÚMARIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. ALIENAÇÃO FIDUCIARIA E SUA EVOLUÇÃO	11
2.1 A Alienação Fiduciária no Direito Romano	11
2.2 O Penhor de Propriedade no Direito Germânico	13
2.3 A Fidúcia no Direito Inglês	14
2.3.1 O Mortgage	14
2.3.2 Trust	15
2.4 Negócio Fiduciário	16
2.5 Conceito de Alienação Fiduciária	17
3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS	20
3.1 Surgimento da Alienação Fiduciária no Direito Brasileiro	20
3.2 Conceito	22
3.3 Natureza Jurídica e Classificação	23
3.4 Elementos	24
3.4.1 Sujeitos	24
3.4.2 Objeto	26
3.4.3 Requisitos do Contrato	27
4. EXTINÇÃO DO CONTRATO	30
4.1 Pelo adimplemento do fiduciante	30
4.2 Pela Inadimplência do Fiduciante	32
4.2.1 Mora e Adimplemento	32
4.2.2 Consolidação da Propriedade	35
4.2.3 Leilões	36
5. CONCLUSÃO	39
REFERÊNCIAS	41
ANEXOS	44

1. INTRODUÇÃO

O instituto da Alienação Fiduciária foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei nº 4.728 de 14 de julho de 1965, pontualmente em seu artigo 66, depois sendo regulamentada pelo Decreto Lei nº 911 de 1º de outubro de 1969. Esta modalidade se deu início no direito romano, que já trazia a ideia de que depois dos requisitos contratuais cumpridos a propriedade do bem era transferida a outrem até o cumprimento da obrigação por meio das partes envolvidas.

No latim a palavra fidúcia significa confiança, este sentido da fidúcia trouxe para o mercado brasileiro a finalidade de facilitar o crédito ao consumidor na aquisição de bens duráveis. Trazendo assim, mais segurança para o credor no momento da concessão do crédito quando se deparava com o bem entregue em garantia fidejussória para o cumprimento da obrigação. Existe uma frase muito popular em meio às instituições financeiras “Garantia não paga dívida, mas deve ter o valor compatível para salda-la”. Isso significa que quem empresta dinheiro quer receber dinheiro e não bens, mas diante de uma inadimplência sem possibilidade de cumprimento o credor ficar com bem é o único meio de cumprimento da obrigação.

Neste trabalho o destaque será para a alienação fiduciária de bens imóveis, está já implantada no Brasil a mais de duas décadas pela Lei 9514/1997 e sua alteração recente Lei 13.465/2017, a inclusão da mesma no mercado nacional imobiliário teve grande significância, alavancando alguns setores. Devido as grandes vantagens trazidas por este instituto diante da garantia, onde até então a mais utilizada era o registro de hipoteca.

Portanto a intenção deste trabalho monográfico é demonstrar se há eficácia na Alienação Fiduciária de Bens Imóveis frente a as outras garantias trazidas pelo ordenamento jurídico brasileiro.

A fim de atingir este objetivo, ver-se-à no primeiro capítulo do referencial teórico, a origem e evolução da alienação fiduciária, desde o Direito Romano, o Penhor no Direito Germânico, até a sua chegada ao Brasil e seu conceito.

No Segundo capítulo será estudado a Lei 9.514 de 1997, trazendo seus conceitos características, natureza jurídica requisitos e suas cláusulas essenciais no que tange a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis e principalmente que foi alterada pela Lei 13.465 de 2017.

E finalmente, mas não menos importante o terceiro capítulo onde será relatado a extinção do contrato, seja por meio de adimplemento ou inadimplemento por parte do devedor fiduciante e suas consequências. Bem como a intimação, prazos, consolidação da propriedade para credor e leilão público, procedimento este que não passa pelo crivo do poder judiciário.

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E SUA EVOLUÇÃO

Para um entendimento completo do instituto da alienação fiduciária, nada mais correto que estudar a evolução histórica do instituto. O que já começa com uma desconformidade entre os doutrinadores, sem alcançarem a um consenso único, não chegando a uma exatidão de sua origem e seus fundamentos. Mas se pode afirmar que o instituto recebeu sua estrutura de três sistemas jurídicos: o romano, o germânico e o inglês.

O Direito Romano ligava o instituto da alienação fiduciária através da Lei das XII Tábuas que assegurava o direito dos credores, pelas virtudes de honestidade e de confiança. Já o Direito Germânico havia o *manus fidelis*, que era uma terceira pessoa de confiança que tinha o poder de doar ou transmitir, tinha o compromisso de cumprir a vontade do disponente. E o Direito Inglês trazia a figura do mortgage, que é a transmissão de propriedade e em seguida veio o instituto do trust, que nada mais é que um administrador do bem.

Portanto, é de suma importância que seja atribuído o estudo do direito comparado, para que haja a possibilidade de identificar melhor este instituto da alienação fiduciária, desafiando a examinar as origens remontam a fidúcia. Pois se trata de instituto de grande relevância econômica e muito utilizada no direito imobiliário.

2.1 A Alienação Fiduciária no Direito Romano

O comércio sempre fez parte da história desde as escrituras bíblicas antes de Cristo. As fontes da origem do instituto da fidúcia no direito romano são imprecisas, não sendo possível identificar com toda a certeza o seu exato surgimento. Mas foi no direito Romano que a fidúcia foi conhecida como a primeira garantia real numa transação de obrigações.

Torres (2001, p.21) descreve que:

O vocábulo latim “fidúcia”, quer dizer “confiança”, sendo o fator preponderante nos negócios realizados na era do Direito Romano, pois, quando se tratava de garantia de uma dívida, “fidúcia cuncreditoris”, era o elemento essencial, ficando pendente a devolução de tal propriedade simplesmente na dependência de um ato de vontade, bem como da honestidade do fiduciário.

Como na época os acordos ou contratos não eram de forma escrita a honestidade e confiança eram critérios essenciais, para que qualquer negócio na época fosse celebrado. A fidúcia no direito romano citada na Lei das XII Tábuas, onde o entendimento de que aos credores era dado o poder de se apoderar do corpo e da liberdade do outro, se neste ato o devedor, ou seja, aquele que não veio a cumprir com a sua obrigação.

Com o passar do tempo às formas de garantia foram se aperfeiçoando, e deixando de ser obsoletas, tendo em vista que a garantia com a vida poderia abrir brechas para fraude, o que não agradou os credores da época, pois o devedor poderia fugir ou usar meios para se proteger e não pagar ou entregar sua vida que era a consequência do descumprimento do acordo celebrado. Foi então que os romanos encontraram outra forma, que ao invés do devedor dar sua vida em garantia passasse a oferecer seu patrimônio como compromisso de pagamento.

Passando a fidúcia ter um novo entendimento ao no que tange ter o patrimônio como garantia, assim definido por Torres (2001. p.20):

Esta modalidade de negócio fiduciário, originou-se no Direito Romano, especificamente na “fidúcia” romana, que consistia na transferência de propriedade de uma coisa a outrem como garantia de um negócio realizado após devidamente cumprido o pactuado entre os negociantes, referida propriedade da coisa dada em garantia, lhe era restituída.

Assim, passando da vida e da liberdade do devedor para a garantia do seu patrimônio material, foi então que surgiu a figura da fidúcia, estes contratos celebrados na época não eram considerados como um contrato de garantia, mais sim como contratos de confiança e compromisso que por vezes o fiduciante alienava seus bens a um amigo, por um determinado prazo, até que cumprisse com o que foi celebrado. Nesta época já poderia conferir uma excessiva vantagem do credor para com o devedor, pois permitia que ele conservasse a coisa em garantia que por vezes era de valor maior que o débito.

Para Chalhub (2017. p.10) em seu livro através dos textos de Gaio, demonstra de forma mais detalhada e completa, a definição do instituto da fidúcia no direito romano:

É ainda Gaio quem registra a existência de duas espécies de fidúcia: a fidúcia *cum creditore* e a fidúcia *cum amico*. A primeira – *fiducia cum creditore* - tinha conteúdo assecuratório, destinado-se a garantir o credor; nessa modalidade, o devedor vendia bem ao credor sob a condição de recuperá-lo se, dentro do prazo convencionado, resgatasse a dívida. A segunda modalidade de fidúcia - *fiducia cum amico* – não tinha a finalidade de garantir o crédito, mas de preservar certos bens de uma pessoa, que eventualmente pudessem estar ameaçados por alguma circunstância; nessa modalidade, o proprietário de determinado bem alienava-o com a condição de o adquirente lhe restituir quando cessassem as circunstâncias que tivessem justificado o receio do proprietário (fiduciante), como por exemplo, o risco de perder o bem em razão de algum fato político, o risco de perecer na guerra, em uma viagem etc.

Em ambas as modalidades fica claro que ocorria a transmissão da propriedade do bem, mesmo que na condição que ela seria retomada pelo alienante no momento que este cumprisse com o contrato ou o mesmo bem deixasse de correr riscos quanto este bem dera deixado para um amigo, que na verdade pode-se chama-lo de fiel depositário.

O fiduciário podia dispor do bem, mas tinha também a obrigação de restituir o fiduciante quando o cumprimento do negócio jurídico fosse satisfeito. A fidúcia no direito romano serviu como base para criação do instituto de alienação fiduciária usada até os dias de hoje no direito brasileiro.

2.2 O Penhor de Propriedade no Direito Germânico

O Penhor de propriedade no direito germânico tem semelhanças com a fidúcia no direito romano, onde o devedor transferia a propriedade do bem para o credor, onde este fica obrigado a restituir ao devedor quanto o mesmo adimplisse com o seu compromisso. O que difere o germânico do romano está no fato de que o caráter resolutório da propriedade do credor é *erga omnes*.

“Já no direito germânico o poder jurídico do fiduciário é limitado pelo caráter resolutivo da propriedade que recebe, que tem eficácia *erga omnes*, de modo que eventual alienação arbitrária, por parte do fiduciário, era considerada ineficaz, daí porque o fiduciante retomava a propriedade da coisa por efeito da condição resolutiva.” (CHALHUB, 2017, p.14).

Vale resaltar que o instituto do direito germânico tem a mesma função econômica da fidúcia do direito romano, apenas é acrescentado o penhor da propriedade o que nos remete as características do instituto da transmissão descrita na fiduciária.

No velho direito germânico existia a figura do intermediário, que fazia a mesma função do fiduciário, este recebia do alienante os bens, e tinha por obrigação transferir para um beneficiário. Este intermediário deveria ser uma pessoa de confiança, conhecida na época como “*manus fidelis*”.

Este intermediário, a que se costumava dar o nome de latino de *manus Fidelis*, ou o nome germânico de *salmann* ou *treuhand*, tomava o compromisso de cumprir fielmente a vontade do disponente. No entanto, não era um simples *depositário* dos bens do disponente, mas um verdadeiro *proprietário*; quando entregava definitivamente esses bens aos contemplados, fazia-o e seu próprio nome, como proprietário deles. (CRUZ, 1979, p. 44).

A este respeito Chalhub (2017, p.14) também identifica que o *salmann* era um intermediário através do qual se fazia a transmissão de um bem do proprietário para o adquirente/beneficiário.

A figura jurídica do *salmann* no direito germânico tinha poderes para adquirir o bem em favor dos beneficiários ou herdeiros, para reforçar os direitos dos adquirentes, o que impedia a transmissão dos bens para quem não era proprietário, por isso o *salmann* tinha um direito real limitado, enquanto não cumprisse com a sua obrigação, que era de transmitir a propriedade dos bens aos destinatários.

O *salmann* recebia efetivamente a propriedade e passava a exercer sobre ela um direito real enquanto não transmitisse a propriedade ao destinatário determinado, sendo certo que esse direito real era limitado pelo fim que determinava a intervenção do *salmann*. Deste modo, o disponente e seus herdeiros tinham o direito de retomar a coisa do poder de terceiros, em caso de infidelidade do *salmann*, dispondo do direito real de reversão. (CHALHUB, 2017, P.14).

Então, caso a obrigação não fosse cumprida a propriedade voltaria para o alienante. O direito germânico previa a possibilidade do alienante reivindicar a coisa, mesmo que esta estivesse no poder de terceiros, quando o fiduciário viesse a se desfazer do bem, o alienante poderia retomar seu direito sobre esta. A intenção era coibir abusos, dando ao devedor uma segurança, enquanto este tivesse cumprindo com a sua obrigação, o que não era previsto pelo direito romano.

2.3 A Fidúcia no Direito Inglês

O direito inglês se tratando de negócio fiduciário trazia características próprias, era delimitado em sua estrutura jurídica duas figuras: o trust e o mortgage.

2.3.1 O Mortgage

O direito inglês contemplava a figura do mortgage, que consistia na transmissão da propriedade com escopo de garantia. Chalhub (2017, P.15) descreve que existe uma semelhança, identidade de estrutura, de caracteres e de finalidade entre o *mortgage* e a *fidúcia cum creditore* muito embora ambos os institutos tivessem desenvolvimento autônomo e estivessem distanciados no tempo e no espaço.

Estes dois institutos têm como base um contrato real, onde encontramos a transferência da propriedade do bem, da figura do fiduciante para a figura do fiduciário. Contrato este vinculado também a uma obrigação, onde o devedor deve cumpri-la em determinado prazo de tempo, assim como o credor ao receber o acordado tem a obrigação de restituir a coisa, uma vez que cumprida a prestação do fiduciante.

Para evitar um processo na Corte, depois de vencido a obrigação que foi incluso a cláusulas nos contratos, onde o credor poderia vender o bem caso houvesse uma inadimplência ou ate mesmo ficara com ele. Na visão de Fratera (2014, p.188) “No direito inglês, a mortgage, contém, como uma virtualidade de execução do débito, a transferência da posse imediata ao credor para que este possa fruir as utilidades do bem e compensar os juros ou capital.”

A forma de resolução dos litígios no direito inglês lembra muito o direito germânico e suas características, o que o diferenciava era justamente a forma automática que era resolvida, caso o fiduciante não pagasse ou cumprisse com a sua obrigação dentro do prazo acordado.

Assim, apesar da identidade estrutural entre os dois institutos, pois ambos o *mortgage* e a *cum creditore* – tinham como base um contrato real (transferência de propriedade de uma coisa do fiduciante ao fiduciário), ao qual estava vinculado um contrato obrigacional (obrigação do fiduciário de restituir a coisa, uma vez cumprida a prestação do fiduciante), a condição resolutiva presente no antigo direito inglês dava ao *mortgage* uma característica peculiar que embora pudesse aproximá-lo do penhor de propriedade do direito germânico, o distanciava da *fidúcia cum creditore*, pois efetivamente, no *mortgage* o direito do fiduciário era destinado a resolver-se automaticamente, se e quando o fiduciante pagasse a dívida no prazo contratado. (CHALHUB, 2017. P. 16)

O direito inglês também previa uma ressalva para o devedor, garantia o seu direito de obter a novamente seu bem mesmo depois de algum tempo inadimplente, se este cumprisse com a sua obrigação acrescido de reparo.

É neste contexto que se constrói a *equity of redemption*, pela qual a Corte confere ao devedor, mesmo depois de vencido o prazo do contrato, o direito de obter a restituição da coisa dentro de um prazo razoável, desde que pagasse a dívida, mais os juros e uma reparação pela mora. (CHALHUB, 2017. P. 16)

Percebesse que o direito vem se moldando apresentando semelhanças, mas em contrapartida não deixou de possuir suas particularidades no sentido em que o objetivo era atender as necessidades que a sociedade da época emanava.

2.3.2 Trust

A palavra trust significa confiança, mas isso não surgiu de lei ou do direito. O trust é a entrega de um bem a outrem, para que este faça uso dele conforme determinado encargo que lhe foi dado, tendo como base a confiança que era depositado na pessoa que recebia o bem. Este que recebe os bens, tem por obrigação administra-los.

No processo de formação do instituto, são dignos de nota o *Estatuto de Usos*, aprovado pelo Parlamentar em 1935, no reinado de Henrique VIII, e a condenação da jurisprudência da Corte, no *Trustee Act*, de 1893, quando o instituto se consolidou com a configuração atual, pela qual se conceitua o *trust* como o negócio em que uma pessoa (fiduciante) transfere seus direitos a outra (fiduciário) para que esta os administre segundo condições definidas no contrato, em proveito do próprio fiduciante ou de um terceiro beneficiário, obrigando se a restituí-los ao fiduciante, ou beneficiário, uma vez implementada a condição convencionada. (CHALHUB, 2017. P. 18)

Aquele que transfere a titularidade de seus bens dentro do instituto do trust é denominado Settlor que é o fiduciante, esta deposita sua confiança e boa fé no trust que é o fiduciário, a pessoa que vai administrar os bens e transferir os proveitos da administração dos ativos aos beneficiários, o que fica claro que o trust acarreta a divisão da propriedade.

[...] o *trust* torna-se proprietário do bem objetivado, podendo praticar todos os atos inerentes ao direito de propriedade, com a ressalva de que a prática desses atos a de ser implementada somente em favor do beneficiário (*cestui que trust*), ou de terceiros indicado como beneficiário, podendo-se dizer, portanto, que os bens do *trust* são afetados à finalidade definida no instrumento de sua constituição. (CHALHUB, 2017. P. 18)

Esta propriedade duplicada que recaía sobre o mesmo bem, uma das características do *trust*, era o que a diferenciava do instituto romano, mas ainda sim preenche algumas das funções da fidúcia romana. Já do direito germânico a sua diferença é no tange a propriedade e o sistema processual de proteção ao beneficiário, onde o poder judiciário exerce controle e fiscalização das atividades desenvolvidas pelo *trust*.

2.4 Negócio Fiduciário

Levando em consideração a parte histórica, fica claro que as garantias nada mais são do que meios de garantir a proteção ao crédito concedido, pelos quais seja possível o devedor cumprir com a obrigação que a garantia esta vinculada. No direito romano poderia se verificar uma falha, pois ao ser retirado a posse do bem devedor, afastando pela lógica, os meios pelos quais este tinha para pagar a dívida. Nestas condições fez com que crescessem o uso garantias em hipotecárias e pignoratícias, pois estas não tinham os vícios que caracterizavam a fidúcia.

Sendo que até ao final do século XIX, as garantias como hipoteca, o penhor e a anticrese foram consideradas compatíveis com as necessidades da sociedade. Mas foi a partir da Revolução Industrial que começaram a perceber as deficiências destas garantias, com o intuito de melhorar os problemas decorrentes de preferência de crédito como pelo fisco, por exemplo:

[...] juristas europeus, em resposta a esses reclamos, cunharam a figura do *negócio fiduciário*, inspirados na fidúcia do *cum creditore* do direito romano, procurando viabilizar a transmissão da propriedade como meio de proteger mais eficazmente o crédito, não só mediante rápida recomposição das situações de mora, como também, por afastar da concorrência créditos preferenciais. (CHALHUB, 2017. P. 239)

Este modelo reconstruído ainda apresentava as mesmas lacunas do antigo instituto do direito romano, não apenas pela transferência da posse do tomador do crédito para o credor, mas também a posição vulneral em que o devedor se encontrava, pois neste caso se houvesse a recusa do credor só restava ao devedor a reparação por perdas e danos, este pacto criava apenas um tipo de vínculo obrigacional, que era do devedor para o credor.

Para Chalhub (2017, p. 30) entende-se por *negócio fiduciário* o negócio jurídico inominado pelo qual uma pessoa (fiduciante) transmite a propriedade de uma coisa ou a titularidade de um direito a outra (fiduciário). O fiduciário fica obrigado a dar uma destinação,

cumprindo este encargo, o fiduciário deve restituir o bem ao fiduciante ou até mesmo outro beneficiário como acordado no pacto fiduciário.

Miranda (1977, p. 123) apresenta o conceito deste instituto “Sempre que a transmissão de um bem tem um fim que não é a transmissão mesma, de modo que ela serve a negócio jurídico que não é o da alienação a quem se transmite, diz-se que há a fidúcia ou negócio jurídico.”

Ao analisar este instituto tanto no direito romano, direito germânico e direito inglês, se permite verificar que eles surgiram conforme a necessidade da sociedade, com a intenção de preencher as falhas do sistema judiciário da época. É sabido por quem acompanha o crescimento e desenvolvimento do comércio desde a revolução industrial até os tempos de hoje, que a evolução das atividades envolvidas cria constantemente novas espécies de negócio, o que fica difícil encontrar modalidades no ordenamento que comportem tal alavancagem.

A fim de agregar eficácia e precisão que o instituto foi evoluindo com o passar da história. Os seus traços característicos do negócio jurídico fiduciário após direito romano passou a ser bilateral, oneroso ou gratuito, principal ou acessório solene ou não solene, conforme será destacado no próximo item.

2.5 Conceito de Alienação Fiduciária

No que se refere ao conceito de Alienação Fiduciária, na sequência será estudado o que dizem os principais doutrinadores a respeito do tema. Entretanto, antes de adentrarmos no que os estudiosos do direito brasileiro tendem a agregar, já o artigo 66 da Lei nº 4.728/65, alterada pelo Decreto Lei nº 911/69 e o artigo 1.361 do Código de Civil Brasileiro explana:

Art. 66 - A alienação fiduciária em garantia transfere ao credor o domínio resolúvel e a posse indireta da coisa móvel alienada, independentemente da tradição efetiva do bem, tornando-se o alienante ou devedor em possuidor direto e depositário com todas as responsabilidades e encargos que lhe incumbem de acordo com a lei civil e penal.

Art. 1361 – Considera-se fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

É possível verificar através do estudo apresentado o instituto da Alienação Fiduciária é uma espécie de negócio jurídico onde admite-se a transferência da posse por parte do fiduciante ao fiduciário, mediante contratação para obtenção de dinheiro, conforme trás Chalhub (2009. P. 220) apud Soares da Silva (2011, p. 31):

Ao ser contratada a alienação fiduciária, o devedor-fiduciante transmite a propriedade ao credor-fiduciário e, por esse meio, demite-se do seu direito de propriedade; em decorrência dessa contratação, constitui-se em favor do credor-fiduciário uma propriedade resolúvel; por força dessa estruturação, o devedor-fiduciante é investido na qualidade de proprietário sob condição suspensiva, e pode tornar-se novamente titular da propriedade plena ao implementar a condição de pagamento da dívida que constitui objeto do contrato principal.

É um direito real em garantia, onde a propriedade secundária que tem por objetivo garantir a satisfação do crédito, assumida pelo tomador/ emitente, também conhecido como devedor fiduciário, diante a uma outrem normalmente uma instituição financeira que lhe concedeu o financiamento para aquisição deste bem, ou através da modalidade de empréstimo tendo como garantia uma alienação fiduciária.

De acordo com Gomes (1970, p.47) apud Torres (2001, p. 18) sobre a alienação fiduciária de bem móvel:

A alienação fiduciária é uma modalidade de negócio fiduciário, tendo por objeto bens móveis, no qual estes são adquiridos pelo comprador com recursos fornecidos por financeiras, e revendidos fiduciariamente para elas, que ficam com o domínio desses bens, até que se complete o pagamento do numerário que forneceram para a aquisição.

Para Torres (2001, p. 17) conceitua que a alienação fiduciária é um contrato formal e acessório, tendo como objetivo principal garantir o cumprimento de uma obrigação convencionada podemos citar como exemplo os contratos de financiamentos de imóveis, veículos, implementos industriais ou agrícolas navios, aviões, etc.

No estudo de Deda (2000, p. 27) confirma que este tipo de garantia representa para o credor a segurança de seu crédito, consistente na transferência do domínio, sob condição resolutiva que lhe faz o devedor.

Nota-se que ainda é de suma importância que neste negócio jurídico se faça presente a confiança entre as partes, pois cada uma delas tem a sua obrigação a ser cumprida. O devedor transfere a posse do seu bem com a obrigação descrita no pactuado e o credor diante do cumprimento desta obrigação tem por dever restituir a posse a ele confiada.

Segundo Diniz (2010, p. 947), neste mesmo sentido e de acordo com a legislação descreve:

Alienação fiduciária em garantia, que consiste na transferência feita pelo devedor ao credor da propriedade resolúvel e da posse indireta de coisa móvel infungível e de um bem imóvel, de título de crédito, de coisa móvel fungível e de bens enfitêuticos como garantia de seu débito, resolvendo-se o direito do adquirente com o adimplemento da obrigação, ou melhor, com o pagamento da dívida.

Ainda no campo da conceituação Baldino (2010, p. 168), a alienação de coisa imóvel é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

O negócio fiduciário é figura que atrai os credores por sua garantia representar uma maior segurança, muito utilizada nos contratos de valores mais expressivos, que por consequência acarretam maior risco. Para finalizar trazemos o conceito descrito por Dantzger (2010, p.41):

Portanto, a alienação fiduciária é o instituto contratual pelo qual o devedor de uma obrigação principal, que na maioria esmagadora das vezes é um contrato mútuo, como garantia de que efetivamente irá honrar sua obrigação e quitar a dívida, transfere ao credor a propriedade de um de terminado bem, sob a condição resolúvel expressa, ou seja, uma vez quitada a dívida perante o credor, fiduciário, resolvida estará também a propriedade que lhe foi transferida em garantia do cumprimento da obrigação e, então, o devedor, fiduciante, terá novamente agregado ao seu patrimônio a propriedade plena da coisa outrora alienada fiduciariamente e, conseqüentemente, recobrá de igual modo a posse indireta do bem, que até o efetivo cumprimento da obrigação permanecia em poder do fiduciário.

Em suma, após contemplar o que os principais doutrinadores e juristas tem a agregar ao tema alienação fiduciária, conclui-se que se trata de um contrato acessório, bilateral, real e oneroso, que visa principalmente garantir o sucesso do recebimento por parte do credor, e para o devedor uma opção de conseguir um dinheiro que no momento lhe faltara para adquirir o que almeja. Lembrando que este instituto pode ser utilizado tanto por pessoa física como por pessoa jurídica, estando apta com a sua capacidade civil e financeira.

3. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS

3.1 Surgimento da Alienação Fiduciária no Direito Brasileiro

A Alienação Fiduciária foi introduzida na legislação brasileira na década de 60, com a promulgação da Lei nº 4.728/1965, esta disciplinava sobre mercado de capitais que no começo servia como base nos contratos de financiamentos, principalmente nos que envolviam bens duráveis e móveis. Adicionando a ideia de mais um direito real como garantia, esta lei foi a primeira a regulamentar os limites de sua aplicação em seu artigo 66, sobre a alienação fiduciária no Brasil.

[...] a ideia acabou acolhida para situações específicas, reguladas por normas esparsas; a primeira delas foi a Lei 4.728, de 1965, que regulamentou o Mercado de Capitais e, no seu contexto, criou a alienação fiduciária de bens móveis para fins de garantia e os fundos de investimentos, cujas carteiras são constituídas por bens adquiridos pela administração sob forma de propriedade fiduciária. (CHALHUB, 2017. p.128)

A alienação fiduciária surgiu como saída aos anseios da sociedade que buscava um modelo de contrato que trouxesse mais garantia e segurança a compra e venda realizada a prazo. Esta modalidade deixou a concessão de crédito ao consumidor muito mais fácil diante das instituições financeiras e demais empresa.

Com a intenção de impulsionar o crescimento das indústrias brasileiras, em especial as de automóveis e eletrodomésticos através de financiamentos de bens duráveis, mas de forma segura diante da eficácia de uma garantia real, o que reduzia significativamente os riscos e custos agregados à inadimplência.

O crescimento foi quase que imediato desta modalidade, mas com isso veio dúvidas e contradições sobre o que trazia o artigo 66 da Lei 4.728 de 1965, sobre os meios judiciais cabíveis nos casos que houvesse o inadimplemento da obrigação nos contratos de financiamentos que traziam com garantia fiduciária, uma vez que nela foram fixadas normas de direito material, onde não foram estabelecidos os meios processuais pertinentes a serem seguidos.

Diante da não uniformidade dos tribunais nacionais, que interpretavam de forma diversa os meios processuais e variadas ações, desde a reintegração da posse, imissão e reivindicação, além é claro da ação de busca e apreensão, gerando diversas jurisprudências sobre o assunto.

Foi a partir deste impasse que houve a necessidade da elaboração de uma lei que regulamentasse o cunho processual e quais os tipos de ações cabíveis quando se tratava de alienação fiduciária em garantia de bem móvel. Diante disso foi elaborado o Decreto Lei nº

911 de 1969, para suprir as lacunas e estabelecer normas. Torres (2001, p.22) descreve o rito processual cabível:

Os procedimentos processuais que poderão ser tomados contra o devedor fiduciário inadimplente são três:

- 1) ação de busca e apreensão;
- 2) ação de depósito; e
- 3) ação de execução.

Portanto, foi através do Decreto 911/69, que ficou estipulado as regras do processo dos contratos que versavam sobre alienação fiduciária, trazendo maior aplicabilidade a este instituto.

Conjuntamente com a alienação de bens móveis em garantia, teve-se mais tarde a semelhante necessidade da possibilidade de inclusão da alienação fiduciária nos bens imóveis, uma vez que esta não atendia o mercado imobiliário, este que somente poderia contar com a hipoteca.

No que se referia aquisição de bens imóveis o instituto da hipoteca era o mais utilizado. A hipoteca é um direito real, que o devedor repassava a propriedade para o credor, para que esta viesse a garantir a quitação da dívida por ele contraída. A garantia da dívida é o imóvel deixado em hipoteca, ainda que o proprietário continue na posse.

No caso de haver a inadimplência o credor poderia executar judicialmente o contrato, recaindo a obrigação sobre o imóvel dado em garantia, este no decorrer no processo é objeto de leilão, após todos os trâmites judiciais. Depois de seguir todo o cronograma do processo judicial que o credor viria a receber seu crédito. A hipoteca ainda é utilizada nos dias de hoje, mas vem perdendo espaço diante dos credores. E caiu em descrédito devido à insegurança jurídica, na fase de execução uma vez que este tipo de garantia comporta vários credores, devido o bem poder ser dado em hipoteca de primeiro, segundo, terceiro e assim sucessivamente, com o aceite do novo credor em concorrer com diversos outros credores anteriores sobre o mesmo bem, como apresenta Chalhub (2017, p. 241).

É que, como se sabe, na hipoteca o bem permanece no patrimônio do devedor e, assim, sendo ele, o devedor, titular do domínio sobre o imóvel, pode constituir sobre ele novos gravames e até mesmo vendê-lo, hipótese em que, por força da sequência, o gravame hipotecário passa à responsabilidade do adquirente.

Mas diante da morosidade do judiciário neste tipo de ação que houve a necessidade de aperfeiçoamento, para melhorar a garantia trazendo mais eficácia e celeridade ao processo, para que assim pudesse acompanhar a crescimento e demanda da economia, bem como a segurança no recebimento do crédito concedido a prazo.

Desta forma as instituições financeiras preferiam trabalhar com outras linhas de crédito, diante da falha que deveria ser uma hora preenchida. E foi através da lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, que veio disciplinar sobre a alienação fiduciária de imóveis,

preenchendo a lacuna do sistema de garantias no direito brasileiro. “A Lei n.º 9.514, de 20.11.1997, criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, [...]” Torres, p.37, 2001).

O Sistema Financeiro Imobiliário tem por objetivo regular a participação das instituições financeiras e operações de financiamentos de imóveis, para Balbino Filho (2010, p.168) o SFI foi criado para imprimir maior celeridade ao financiamento imobiliário em geral.

O mercado imobiliário estava em busca de uma garantia que fosse de rápida recuperação do crédito ora emprestado, diante de uma inadimplência. As medidas judiciais da época na recuperação do crédito se mostravam muito vagarosas, gerando uma perda da liquidez do crédito nas instituições financeiras, o que gerava por consequência o afastamento e a diminuição de investimento nesta linha de crédito.

Dada essa realidade, considerando que a morosidade da execução das garantias inibe a aplicação no setor imobiliário e a concessão de empréstimos e financiamentos com garantias imobiliárias, a Lei 9.514/1997 criou condições necessárias para a revitalização e expansão do crédito imobiliário e, partindo do pressuposto de que o bom funcionamento do mercado, com permanente oferta de crédito, depende de recomposição das situações de mora, regulamentou a alienação fiduciária como garantia nos negócios imobiliários. (CHALHUB, 2017, p.237)

Portanto, a alienação fiduciária de imóveis surgiu para estimular o mercado na área de financiamentos de imóveis. Esta garantia pode ser contratada por qualquer tipo de pessoa, física ou jurídica, atingindo uma grande importância na sociedade. O instituto também trás um fim social, ele facilita a aquisição da casa própria em um país como o Brasil, que tem um número elevado de pessoas carentes, sendo um exemplo principal nos dias atuais o Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida do governo Federal, onde também é aplicada a Lei 9.514 de 1997.

Já por parte do credor, o objetivo da alienação fiduciária é a facilidade na retomada do imóvel financiado caso ocorra o inadimplente, tendo em vista esta característica própria do instituto. Vale resaltar que o instituto de alienação fiduciária de bens imóveis pode ter como objetivo qualquer tipo de dívida, independente de sua natureza, mas deve cumprir todos os requisitos que prevê a lei.

3.2 Conceito

A doutrina não procura se aprofundar na definição da alienação Fiduciária de Imóveis, uma vez que o legislador tratou de forma bem clara no artigo 22 da própria Lei 9.514 de 1997:

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.

A Lei nº 11.076 de 2004 em seu artigo 53, determinou a revogação do artigo 22 da Lei nº 9.514 de 1997, no entanto a Lei nº 11.481 de 2007 determinou a redação do caput do referido artigo citado, não deixando dúvida e traduzindo de forma genérica a modalidade de alienação fiduciária de bens imóveis.

3.3 Natureza Jurídica e Classificação

A natureza jurídica do instituto da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, exerce função que se assemelha as garantias reais que já existiam, mas o que a diferencia é sua maior eficácia uma vez que o devedor transmite a propriedade do bem para o credor até que seja a obrigação satisfeita, em outras palavras, consiste na expectativa de retorno da propriedade consolidada na intenção de restituir, no momento em que o fiduciante cumprir a condição estabelecida diante do fiduciário.

Com a da Lei 9.514 de 1997 o contrato de alienação fiduciária de bem imóvel trouxe a evidencia o surgimento da Propriedade Fiduciária, prevista o artigo 23 da mesma lei.

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.

A lei prevê que a propriedade fiduciária se constitui apenas mediante o devido registro no cartório competente de Imóveis, assim que o contrato serve neste instituto. Conforme Torres (2001, p.38):

A propriedade fiduciária de coisa imóvel será constituída após o competente registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis, ocasião em que dará o desdobramento da posse, criando as figuras do fiduciante, possuidor do direito e o fiduciário, possuidor da coisa imóvel, conforme nos preceitua o parágrafo único, do artigo 23 da mencionada lei.

Esta formalidade exigida, é para que o registro passe a ser constituído na sua forma legal, tornado o negócio de certa forma público, uma vez que qualquer pessoa pode ter acesso a esta matricula o qual estará o registro da alienação e por consequência disso este direito passa a gerar efeito jurídico perante terceiros.

Diante do mandado legal a transmissão da propriedade fica devidamente registrada, Chalhub (2017, p. 241) entende que com a alienação fiduciária de coisa imóvel é transmitida a propriedade ao credor fiduciário:

Já na propriedade fiduciária o bem é retirado do patrimônio do devedor e transmitido ao patrimônio do credor, assim, não sendo mais titular da propriedade, o devedor-fiduciante não tem mais faculdade a dispor do bem e, portanto, não pode vendê-lo, ainda que em caráter fiduciário, mais de uma vez,

sucessivamente, ao mesmo adquirente ou a diferentes adquirentes (relembre-se que a alienação fiduciária importa na transmissão da propriedade, ainda que em caráter resolúvel; transmitida a propriedade ao fiduciária ao credor, o fiduciante torna-se titular da posse direta e de direito aquisitivo sobre o imóvel, sob condição suspensiva, só vindo a readquiri-lo por efeito do pagamento da dívida garantida).

A Lei 9.514/97 em seu artigo 23 parágrafo único afirma que com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse. Vaz (1998, p.55 e 56) em seu entendimento trás que a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel não se trata da transmissão da propriedade ao credor.

Ressalta do contexto da lei 9.514 que a transmissão da propriedade resolúvel, como parte integrante do contrato de alienação fiduciária, não significa a perda da propriedade pelo fiduciante, nem seu ingresso no patrimônio do fiduciário. A perda da propriedade, com o caráter que lhe empresta o Código Civil, somente ocorrerá quando, não pagas as prestações e seus encargos, consolidar-se a propriedade do fiduciário e, ainda, se ela for alienada no primeiro leilão, pelo valor estipulado no contrato; se for ela alienada no segundo leilão, por valor igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos primeiros seguros, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais; com a extinção da dívida e respectiva quitação, caso no primeiro e no segundo leilão da dívida e respectiva quitação, caso no primeiro e no segundo os maiores lances não alcançarem os valores mínimos supra mencionados.

Trata-se, pois, de transmissão e aquisição, e que não se podem aplicar, de forma intransigente e dogmática, os conceitos tradicionais da propriedade e da própria alienação, [...].

Mesmo diante das divergências doutrinárias, vale ressaltar que a transmissão ou não da propriedade não é a principal função ou finalidade dos contratos de alienação fiduciária de bens imóveis, pois não é esta a pretensão das partes e sim a possibilidade de aquisição de bens imóveis ou crédito com juros mais acessíveis e prazo mais longo de pagamento.

Os contratos de alienação fiduciária são classificados como contratos onerosos, pois ambas as partes têm a pretensão de obter vantagens ou benefícios do negócio jurídico. No contrato é imposto encargos recíprocos e também é bilateral, pelo fato de que se gera obrigação para ambas as partes, para o devedor de cumprir o pagamento acordado e para o credor devolver a propriedade do bem que foi objeto da garantia do contrato.

3.4 Elementos

Os elementos são requisitos essenciais para a legalidade e reconhecimento do contrato.

3.4.1 Sujeitos

Quanto aos sujeitos no contrato de alienação fiduciária de imóveis em garantia, se refere diretamente às partes do contrato, englobando a capacidade e legitimidade para a

contratação. Neste contrato estudado, as partes são tratadas como Fiduciante e Fiduciário para um melhor entendimento deve-se verificar o que explana Dantzger (2010, p. 56) define cada um:

O primeiro, alienante-fiduciante, é o que busca um crédito (ou uma terceira pessoa que aliene fiduciariamente imóvel seu para garantir a dívida de outrem, situação na qual ela será apenas alienante-fiduciante, sem, contudo, ser tomadora de algum crédito ou devedora) e o segundo, adquirente-fiduciário, é aquele que concede o crédito, recebendo em garantia o bem.

O Fiduciário é o conceito da figura do credor, sendo aquele que adquire a propriedade fiduciária do bem, e do outro lado, é a figura chamada de devedor que é o fiduciante, o sujeito que alienou o bem para garantir o cumprimento a sua ou principal obrigação de terceiro, sendo o devedor sempre o beneficiário do crédito.

A lei não impede de qualquer pessoa, física ou jurídica de atuar em qualquer um dos polos, podendo ser devedor fiduciante, terceiro garantidor ou credor fiduciário, independentemente de participação no Sistema Financeiro, conforme previsto no artigo 22 da lei 9.514/97 no art. 22 §1º “A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena.”

Sendo os contratos nada mais que a vontade das partes, não existindo apenas um modelo de contrato que verse sobre o instituto, este ainda deve conter estes elementos básicos de identificação. Veremos que Chalhub (2017, p.244) tem a contribuir sobre a legitimidade das partes:

Quando à legitimidade, a Lei 9.514/1997 autoriza a contratação da alienação fiduciária de maneira generalizada, atribuindo legitimidade para a contratação de dessa alienação a qualquer pessoa, quer física, quer jurídica, sem qualquer restrição (art.22). Com a generalização, o legislador deixa clara sua intenção de dotar o setor imobiliário, em toda a sua amplitude, de importante instrumento de dinamização de suas atividades, sobretudo mediante funcionamento do mercado secundário de créditos imobiliários.

Diante da legitimidade reconhecida, como em qualquer contrato as partes devem ser devidamente qualificadas, nos contratos de alienação fiduciária não é diferente. É imprescindível a qualificação completa de ambas as partes como: nacionalidade, sexo, estado civil, regime de casamento ou declaração de convivência ou não de união estável, profissão, indicação do documento perante o Registro Civil de Pessoas Naturais ou Jurídicas, endereço e indicação de cadastro de pessoas físicas ou jurídicas perante a Receita Federal do Brasil, que pode ser emitida direto no site.

3.4.2 Objeto

A Lei 9.514/1997 possibilitou a Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, sendo que em seu artigo 22 trás que o objeto é a transmissão da propriedade temporária de coisa imóvel, até que o contrato venha a ser cumprida por ambas as partes contratantes.

Assim, pode ser objeto de alienação fiduciária a transmissão, em garantia, da propriedade de quaisquer bens imóveis, sejam terrenos, com ou sem acessões, o domínio útil ou a propriedade superficiária, bem como o direito de uso especial para fins de moradia e o direito real de uso, desde que suscetível de alienação, ressalvado que a propriedade fiduciária sobre o direito real de uso e sobre propriedade superficiária tem duração limitada ao prazo da respectiva concessão (art. 22 da Lei 9.514/1997, § 1º, inciso I a IV e § 2º, com a redação dada pelo Lei 11.481/2007. (CHALHUB, 2017, p.247)

O artigo 22 na sua redação inicial do parágrafo único do artigo trazia que poderia ser objeto de alienação fiduciária coisa imóvel concluída ou em construção. Essa determinação provocou muita discussão, pois diante deste texto não caberia alienação fiduciária de imóveis sem qualquer construção, ou seja, os terrenos não poderiam ser financiados ou deixados em garantia.

Dantzger (2010, p.58) conclui que:

[...] o entendimento correto era que, estando definido no *caput* do artigo supracitado que o objeto da alienação era a propriedade resolúvel de coisa imóvel, não havia dúvida de que estaria a lei se referindo inclusive a terreno e acessões, porque o bem imóvel é constituído pelo solo e por tudo aquilo que nele se incorporar permanentemente, sendo, portanto, desnecessária a particularização contida no parágrafo único daquele artigo.

O imóvel tendo ou não construção mesmo que parcial não é um fato se faz necessário, pois no Código Civil Brasileiro trás a definição precisa, sobre a definição de imóvel no artigo 79 “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificial.” Sendo assim, quando um imóvel for objeto de alienação fiduciária este independe de qualquer benfeitoria.

Como já citado anteriormente, o artigo 22 da Lei 9.514/1997 foi alterado pela Lei 11.481/2004, onde no lugar do parágrafo único, acrescentado dois parágrafos que expandiram os bens que podem ser objetos de alienação fiduciária de bens imóveis.

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.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do *laudêmio*, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

É grande a concessão de crédito imobiliário nas instituições financeiras, bem como na concessão de outras linhas de crédito quando tomador oferece um imóvel como garantia em alienação fiduciária. Um dos métodos utilizados para análise da concessão de um crédito é os 5 C's e um deles é o "Colateral" que é a garantia que a operação terá para o seu cumprimento. Uma operação com garantia real de alienação de imóvel é olhada com bons olhos pelos credores e analistas de crédito, mas para esta ter validade jurídica deve-se seguir todos os requisitos previstos em Lei.

3.4.3 Requisitos do Contrato

No que desrespeita a forma do contrato, as partes devem atentar e cumprir os requisitos que são indispensáveis para que um contrato de Alienação Fiduciária possa ser reconhecido de devidamente registrado no Ofício de Imóveis competente. Estas determinações são trazidas no artigo 24 da lei 9.514 de 1997.

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

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 dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.

Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

O oficial de registro do cartório só poderá proceder o registro no contrato de alienação fiduciária de imóvel na matrícula observado que no contrato estejam dispostas, os requisitos citados no artigo 24, sendo possível incluir além destas citadas mais condições do negócio entre as partes conforme acordado entre devedor, tomador e terceiro garantidor.

Para um melhor entendimento deve-se comentar sobre cada uma das cláusulas que são denominadas como essenciais nos contratos de alienação fiduciária de imóveis, a primeira cita sobre o valor principal da dívida, ou seja, o valor que o credor vai conceder ao devedor, este

deve ser em moeda corrente brasileira. Na sequência se faz necessário que conste no contrato os prazos fixados e condições de pagamento, que envolve tempo de carência, vencimento das parcelas e do contrato, atentando que não existe propriedade fiduciária em caráter perpétuo.

Já o terceiro requisito é a indicação da taxa de juros que regerá o contrato, bem como os demais encargos que recaíram sobre a operação contraída. Em seguida a cláusula de constituição da propriedade fiduciária que é o momento em que o (s) devedor (es) ou terceiro (s) interveniente (s) declara (m) de forma expressa que transfere (m) a propriedade do bem imóvel em garantia para o credor, este também deve manifestar-se com a aceitação do bem dado em garantia.

Fazendo-se necessário seguir o princípio da individualização das garantias, regra esta trazida pelas garantias reais que é a devida identificação do imóvel deixado em garantia como: descrição do tipo de garantia, área que fica alienada, área da matrícula, confrontações, e demais dados que esta venha a complementar, como IPTU, CCIR, etc. Bem como o título aquisitivo, que é a forma com que a pessoa que está deixando o bem em garantia adquiriu o mesmo, que pode ser através de compra e venda, doação, adjudicação, etc, devendo conter os devidos dados pertinentes ao título.

Ainda tem a cláusula na qual permite o devedor adimplente fazer a livre utilização do imóvel que foi objeto de alienação fiduciária do contrato, por sua conta em risco. Esta cláusula completa a redação do artigo 23 da Lei 9.514/97:

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.

Nada mais é que o desdobramento da posse, uma vez que o devedor tem a posse direta e o credor possui a posse indireta. Desta forma o credor tem seu direito protegido, pois ao devedor é dado apenas o direito para utilizar o imóvel enquanto permanecer na situação de devedor adimplente, em outras palavras, a posse do devedor é justa enquanto ele vem cumprido com suas obrigações no prazo previsto, caso o devedor venha a se tornar inadimplente a posse é precária. Cabe ressaltar que os encargos sobre o imóvel recaem sobre o devedor.

Deve ainda constar como cláusula essencial no contrato de alienação fiduciária de imóveis a indicação do preço do imóvel deixado em garantia, estes para fins de leilão público, bem como os critérios de revisão do mesmo.

E por fim há a necessidade de incluir a cláusula que trata do prazo de carência para a expedição de intimação da mora que consta na Lei 9.514 de 1997 em seu artigo 26, que diz:

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.

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

O artigo citado exige que as partes convençionem qual o período de tempo o credor vai sujeitar a inadimplência do devedor antes de solicitar a expedição da intimação para o pagamento da mora. Este requerimento é direcionado ao Cartório de Registro de Imóveis e a intimação é feita por seu Oficial.

4. EXTINÇÃO DO CONTRATO

Assim como em qualquer outro contrato após a produção dos efeitos pretendidos por ambas as partes sendo devidamente cumpridas todas as cláusulas, o mesmo se extingue. Nos contratos de alienação fiduciária de imóveis não é diferente. Portanto, se tem a possibilidade o contrato ser extinto mediante ao seu cumprimento, que é o pagamento da dívida, mas este ainda por ser extinto por inadimplemento que é quando o devedor não efetua o pagamento de valores previsto no contrato.

Tem-se ainda a opção que descreve Dantzger (2010, p. 80):

[...] é de se observar de se observar que a Lei 10.931/2004 inseriu o § 8.º, no art. 26 da Lei 9.514/1997, abrindo também a possibilidade ao fiduciante de, mediante anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel – direito real de aquisição – em pagamento da dívida, proporcionando ao fiduciário a consolidação, em seu nome, da propriedade plena do bem imóvel.

A Lei ainda se refere e resolve o contrato nos termos do artigo 25 da Lei 9.514/97 em seus parágrafos 1º e 2º, que é pelo adimplemento da obrigação contratada pelo devedor ao credor, mediante pagamento integral da dívida bem como os encargos que a este acompanham.

Gerando assim por consequência a baixa do registro da propriedade fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis. Bem como pelo artigo 26, parágrafo 1º e 8º da mesma lei, ocorrendo o adimplemento do devedor, que leva a constituição em mora em seguida a consolidação da propriedade do imóvel ao credor fiduciário, conforme prevista e seguidas as exigências da lei vigente.

4.1 Pelo adimplemento do fiduciante

Este meio de extinção do contrato de alienação fiduciária de imóveis, se tem a eficácia trazida pela Lei 9.514/97 e a proteção ao devedor que cumpriu com sua obrigação, por consequência trás a obrigação do credor quando este recebeu o que havia cedido ao devedor.

O credor deve quando resolvido o contrato fornecer o Requerimento da Baixa do Registro de Alienação Fiduciária (anexo 01) hora registrada na matrícula do bem deixado em garantia, sendo possível aplicação de multa em caso de atraso ou não cumprimento da obrigação de liberar a propriedade do imóvel ao devedor, conforme prevê o § 1 do artigo 25 da Lei 9.514/97:

Art. 25 § 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.

Este recibo de quitação nada mais é que o recibo de baixa do imóvel alienado no contrato, o devedor no porte do recibo deve se dirigir ao Ofício competente para promover a baixa do imóvel em alienação conforme previsto no §2º artigo 25 da Lei 9.514/97. Dantzger (2010, p. 81), vem acrescentar e confirmar a obrigação do credor, no momento em que se depara com o recebimento previsto no contrato com o devedor:

O pagamento é o fato jurídico que tem o condão de extinguir a obrigação e, uma vez efetuado, como dispõe a própria lei em seu art. 25, resolve a propriedade fiduciária do imóvel, devendo o fiduciário fornecer ao fiduciante o termo de quitação no prazo de 30 dias e, à vista do referido termo, o Oficial do Registro de Imóveis competente cancelará o registro da propriedade fiduciária, com o que a propriedade plena do imóvel, automaticamente e por força de lei, imediatamente retornará ao patrimônio do fiduciante.

Esta forma de extinção dos contratos que possuem como garantia a alienação fiduciária de bens imóveis é a forma natural, pelo qual um contrato deveria ser extinto, pois ambas as partes ganharam os benefícios do negócio acordado. Sobre o adimplemento do contrato dispõe o caput do artigo 25 da Lei 9.514/97: “Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.”

A transmissão da propriedade do bem alienado ao credor era para garantir adimplemento da obrigação, o cartório de registro de imóveis deve baixar o registro de alienação fiduciária, devolvendo a condição original da propriedade.

Para Chalhub (2017, p.270):

O pagamento é a condição para que a propriedade plena retorne ao fiduciante, pois na alienação fiduciária o fiduciante transfere ao fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel com o escopo de garantia, assim permanecendo até que seja paga a dívida.

Este pagamento pode ser feito através de um contrato de dação e pagamento, se ambas as partes aceitarem e se for cumprido todos os requisitos legais. Esta forma de pagamento que não é em pecúnia, mas sim pela entrega do bem como forma de pagamento está prevista no artigo 26 § 8º da Lei 9.514/97.

O devedor pode efetivar o pagamento mediante dação, caso em que transmitirá ao credor seu direito eventual, consolidando-se a propriedade definitivamente no patrimônio deste, dispensada a realização do leilão do imóvel. (Lei 9.514/1997, art.26, § 8º). (CHALHUB, 2017, p. 270)

Sendo aplicado ao pagamento os princípios gerais previsto no Código Civil no artigo 304 e seguintes, o que deve pagar o devedor que é o tomador do crédito, ou os seus coobrigados que podem ser avais, por exemplo, ficando estes caso paguem, sub-rogados no crédito e na garantia.

4. 2 Pela Inadimplência do Fiduciante

Diante da inadimplência de um contrato de alienação fiduciária de imóveis o credor pode optar por qual meio pretende recuperar seu crédito, se na esfera judicial ou pela cobrança extrajudicial. O meio judicial sempre foi um problema enfrentado por muitos credores, devido a sua morosidade e onerosidade, tornando este meio de garantia de hipoteca que só permite a recuperação do crédito na perante o poder judiciário ineficaz, transformando os contratos inadimplentes com garantia real de demorado recebimento e difícil liquidez.

Mas é neste ponto que se destaca a eficácia que a Lei 9.514/97 agregando ao ordenamento jurídico brasileiro, produzindo a solução para as necessidades dos credores. Este instituto resultou muita eficácia e celeridade na recuperação do crédito concedido ao devedor.

Todavia, é sabido que a indigitada Lei 9.514/1997 aflorou-se em nosso ordenamento jurídico exatamente para proporcionar eficácia e celeridade na recuperação do crédito, e, então, é de se entender que o credor fiduciário acabará por optar, no geral, em caso de inadimplemento contratual por parte do devedor, pelo procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em seu nome e não pela execução judicial, já que esta última, atualmente, não oferece celeridade e eficácia almejada. (DANTZGER, 2010, p. 83)

A Lei 9.514/97 e a recente alteração pela Lei 13.465/17 buscou proporcionar facilidade e simplicidade no procedimento de consolidação da propriedade excluído ao máximo uma possível intervenção do Poder Judiciário. Portanto, diante desta previsão legal é se tornou mais vantajoso para o credor fazer a cobrança na esfera extrajudicial e não cogitar a possibilidade de enfrentar a morosidade de um processo judicial.

4.2.1 Mora e Adimplemento

A constituição em mora, nos contratos de alienação fiduciária de imóveis segue a regra geral da primeira parte do artigo 397 do Código Civil Brasileiro “o inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.” Não sendo necessária qualquer interpelação, a não ser nos casos em que não houver prazo acordado.

Na linha desses princípios e fiel à natureza da propriedade resolúvel de que está investido o credor, o art. 26 da Lei 9.514/1997 considera constituído em mora o devedor desde que vencida e não paga a dívida, mas, não obstante, estabelece os requisitos para que se efetive a consolidação da propriedade no patrimônio do credor, a saber, (i) a observância de um prazo de carência, que corresponde a um intervalo entre o vencimento da parcela da dívida e o início do procedimento de execução do crédito, e (ii), após expirado esse prazo, a intimação do devedor-fiduciante para que pague “no prazo de quinze dias (...) a prestação vencida e as que vencerem até a data do pagamento, os juros...” (§1º do art.26). (CHALHUB, 2017, p.273)

O credor diante do inadimplemento da obrigação por parte do devedor, tem o direito de exigir a satisfação do seu crédito por meio da consolidação da propriedade do bem alienado a seu favor, por este motivo é necessário a constituição em mora do devedor fiduciante.

Após acontecer o inadimplemento, os devedores deveram ser constituídos em mora, para que assim tenham assegurado o prazo acordado ou previsto na lei, para purgação da mora, ou seja, o pagamento do que se encontra em atraso até a data atual.

Verificando o atraso de pagamento e decorrido o prazo de carência fixado no contrato, o credor-fiduciário poderá dar início ao procedimento de que trata o art. 26, que poderá resultar no convalidamento do contrato, se purgar a mora, ou na expropriação do direito do devedor-fiduciante, se não purgar a mora. (CHALHUB, 2017, p. 273)

O artigo 26 em seu § 2º “traz que o contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação”, sendo assim, o requerimento da carta de intimação (anexo 02) só poderá ser expedida depois de decorrido o prazo de carência estabelecido pelas partes para este fim. A lei trás a obrigatoriedade da fixação de um intervalo entre o vencimento da dívida ou da parcela.

A carência nos contratos de alienação fiduciária de imóveis é semelhante a exigida pela Lei de Incorporações, a diferença é que neste caso a lei que fixa o intervalo entre o vencimento da dívida e a expedição da carta de intimação. A Lei 4.591/1964, dispõe que o devedor será intimado para a purgação da mora após 3 prestações ou 90 dias de atraso, em qualquer das parcelas, sendo usada como base para nos contratos de alienação fiduciária de imóveis.

A intimação dirigida ao Oficial do Registro de Imóveis deve conter todos os dados do credor, do devedor, dos avalistas e do fiduciante uma vez que este pode ser a figura jurídica do terceiro garantidor, bem como os dados da operação, como nº do contrato, valor principal, valores em atraso, número de parcelas data de vencimento e emissão. Deve estar descrito o imóvel com todas as suas características, nº de matrícula e Ofício no qual se encontra registrado.

Em anexo a intimação, deve conter uma planilha de saldos da operação para ao menos os próximos 45 dias, pois o devedor poderá pagar a mora em cartório e este deve ter o valor atualizado para receber o pagamento. Chalhub (2017,p. 274) descreve como deve ser procedida a intimação pelos Registro de Imóveis:

A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante ou ao seu representante legal ou procurador regularmente constituído. Tem o Ofício do Registro de Imóveis a faculdade de promover pessoalmente a intimação ou transferir essa diligência a um Ofício de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do de quem deva recebê-la, podendo também o Oficial

de Registro de Imóveis, se preferir, realizar a intimação por meio do Correio, mediante carta-notificação com aviso de recebimento.

A intimação deve ser feita diretamente ao devedor ou seu representante legal, tendo validade apenas nestes termos, podendo ser feita também pelo correio e será legal se o próprio devedor fiduciante a receber.

Quando se tratar de intimação feita pelo oficial tem-se a inovação trazida pela Lei 13.465 de 2017 acompanhando o novo Código de Processo Civil de 2015 que incluiu o § 3º-A do artigo 26 da Lei 9.514 a seguinte redação:

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

Nas diligências do oficial do cartório após duas tentativas de notificação do devedor, este não for encontrado no seu domicílio ou residência e o oficial suspeitar de que o mesmo esteja se ocultando, deverá seguir o procedimento trazido no parágrafo 3º A, deve proceder à intimação de qualquer pessoa da família, ou na falta deste qualquer vizinho, mediante ao procedimento por hora certa, aplicando as normas previstas no CPC. Ainda, caso o devedor esteja em lugar incerto ou não sabido a intimação de ser via edital.

Já nos condomínios ou em outras espécies de conjuntos imobiliários onde existe um controle de acesso, tem validade a intimação feita ao funcionário responsável pelo recebimento das correspondências, está possibilidade também trazida pela Lei 13.465 de 2017 em seu artigo 26 §3º/B.

Depois da intimação o devedor terá o prazo de 15 dias para a purgação da mora, Chalhub (2017, p.275) trás que “a purgação da mora far-se-á perante ao oficial do Registro de Imóveis competente, mediante pagamento dos valores que lhe tiverem sido informados pelo credor,” ao receber os valores o cartório tem o prazo de 3 dias seguintes a purgação da mora para repassar ao credor a importância recebida, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação, conforme previsto no §6º do art. 26 da Lei 9.514/97. Mas na prática, o devedor quando decide pagar, faz diretamente ao credor e estes acordam sobre às custas cartorárias, uma vez que o credor já adimpliu com as despesas cartorárias.

O devedor pagando as parcelas em atraso, torna-se adimplente e retoma a posse do imóvel, conforme artigo 26 da Lei 9.514/97 § 5º “Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária”. Já o §2º do art. 26ª, trás que:

§2º Até a data da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, é assegurado ao devedor fiduciário pagar as parcelas da dívida vencida e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária.

Possibilidade também trazida pela Lei 13.465 de 2017, aumentando o prazo caso o credor ainda não tenha averbado a consolidação da propriedade em seu nome, o devedor ainda poderá efetuar o pagamento das parcelas em atraso tornando vigente o contrato pactuado.

4.2.2 Consolidação da Propriedade

A consolidação da propriedade deixada em garantia no contrato deve ocorrer apenas depois de passado o prazo 15 de intimação do (s) devedor (es), do (s) garantidor (es) fiduciante e do (s) aval (is) se este tiver, e se nenhum destes tiver purgado a mora se fará a consolidação da propriedade via requerimento (anexo 03) ao Registro de Imóveis onde o bem se encontra registrado.

[...] nos termos do § 7º, do art. 26, da Lei 9.514/1997, se o devedor deixar de purgar a mora no prazo legal, o Oficial do competente Registro de Imóveis deverá certificar o fato e, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, laudêmio (imóvel enfiteutico), promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário (a lei, anteriormente, dizia que o ato seria de registro, contudo, a Lei 10.931/2004, com muita propriedade, alterou a redação do mencionado texto legal, para dispor que o ato será de averbação). (DANTZGER, 2010, P. 88)

A consolidação do bem em nome do credor torna-o proprietário pleno, só pode acontecer este procedimento diante da extinção do contrato mediante inadimplemento por parte do (s) devedor (s). Como se trata de uma propriedade de natureza resolúvel, a consolidação acontece sem intervenção judicial.

O artigo 27 da Lei 9.514/97 determina que uma vez consolidada a propriedade em nome do credor, o mesmo terá o prazo de trinta dias contados da data do registro, para promover o primeiro leilão público do (s) imóvel (is) consolidado (s).

Antes que aconteçam os leilões devem ser encaminhado ao (s) fiduciante(s) uma cominação, que deve conter as datas dos leilões passando a ser prevista legalmente pela Lei 13.465 de 11 de julho de 2017 que incluiu o §2º-A no artigo 27 da Lei 9.514/97, e é justificada pela necessidade de assegurar o direito do fiduciante ao exercício de preferência na reaquisição do imóvel leiloadado.

4.2.3 Leilões

Após o credor requerer ao Registro de Imóveis competente a consolidação da propriedade a partir da data da consolidação do imóvel terá o credor 30 dias para promover o primeiro leilão do bem. A Lei 9.514 de 1997 prevê que o credor deverá fazer dois leilões sobre o imóvel.

O anúncio dos leilões deve ser feito via edital (modelo anexo 4), devendo ser publicado por três vezes, os dois primeiros com antecedência de pelo menos 10 dias antes que o mesmo aconteça e a última publicação no dia que realizar o primeiro leilão. Esta publicação deve ser feita no jornal de maior circulação onde o imóvel está situado, caso seja o local do imóvel pertença a cidade que não possua jornal, deve ser publicado no jornal da comarca que este pertencer.

O leilão deve ser precedido por leiloeiro oficial com matrícula na Junta Comercial. E pode ser realizado on-line ou presencial, quando presencial o leilão é realizado normalmente dentro da própria sede do credor.

O primeiro leilão o valor de referencia para a venda do imóvel é aquele previsto no contrato conforme trás o artigo IV do artigo 24 da Lei 9.514/97, o valor que as partes tiverem indicado para efeito de venda em leilão público.

O valor do imóvel no primeiro leilão poderá ser diferente do previsto pelas partes no contrato quando a base de cálculo do imposto sobre transmissão inter vivos pago no momento da consolidação da propriedade, for maior que o valor informado na época da efetivação do contrato. Está é mais uma novidade trazida pela Lei 13.465 de 2017 em seu artigo 24 parágrafo único, desta forma, o valor previsto no contrato é substituído, passando a ser o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão o valor informado como base para o imposto.

O § 1º do art. 27 da mesma lei, trás que “se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes”.

O segundo leilão deverá acontecer 15 dias após o primeiro leilão, o imóvel será leiloado pelo valor da dívida e os encargos, estes encargos podem ser: contribuições de condomínios ou associação de moradores, água, esgoto, luz e importo predial. Como trás o § 2º “no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais”.

Chalhub (2017, p. 288) descreve com muita propriedade e acrescenta mais alguns encargos que devem ser acrescentados no segundo leilão do imóvel conforme a Lei 9.514 de 1997.

O segundo leilão terá como referencial o valor da dívida, das despesas, dos prêmios dos seguros, dos encargos legais, inclusive tributos, e, quando for o caso, das contribuições condominiais (art. 27 § 2º). Vale resaltar que, diante do que dispõe o § 3º do art. 27, considera-se *dívida* o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluindo os juros convencionados, as penalidades e os demais encargos; e entende-se por *despesas* a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do leilão, nesta compreendidas as relativas aos anúncios e a comissão do leiloeiro.

Sendo assim, no segundo leilão poderá ser incluído do preço de venda do imóvel, custas de intimação para purgar a mora, as publicações dos editais do leilão, bem como as despesas de intimação por correio através de cartas registradas ao (s) devedor (es) fiduciante (s).

Art. 27 § 2º-B. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º deste artigo, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao *laudêmio*, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

Para o credor não é viável aceitar a venda do imóvel por valor menor que o previsto no segundo leilão, mesmo que lei traga a previsão que o mesmo pode ser vendido por preço vil, se este valor não cobrir as despesas e o saldo da dívida, uma vez que não venha a ser vendido em nenhum dos dois leilões o imóvel fica ao credor e este poderá o vender depois pelo preço que cubra o saldo até então perdido por ele. Caso não haja a venda do imóvel o leiloeiro fornece um termo certificando o acontecimento do leilão e que o imóvel não fora vendido.

Por outro lado, sendo sido vendido o imóvel será averbado na matrícula do mesmo, esta transmissão do credor ora proprietário do imóvel para o comprador procede através de contrato de compra e venda decorrente do leilão público, encerrando as formalidades do leilão.

Se o valor que o imóvel for vendido for maior que a dívida e as despesas, o credor deverá entregar ao devedor à importância que sobrar, e resultara na recíproca quitação das partes, ainda que não seja vendido o imóvel nos leilões e este não receba se quer um lance, o credor terá o prazo de cinco dias para fornecer ao devedor fiduciante o termo de quitação.

Ao findar deste trabalho, perceber-se a eficácia da alienação fiduciária de imóveis perante as outras garantias, pois mesmo que o devedor, não pague e não seja o bem vendido

em leilão, este ficará no patrimônio do credor como pagamento da dívida, seguindo um processo rápido e com muita agilidade na resolução do crédito ora emprestado pelo credor.

5. CONCLUSÃO

Este trabalho de conclusão do curso de bacharel em direito teve por objetivo demonstrar a eficácia da alienação fiduciária nos contratos que possuem como garantia bens imóveis e toda sua importância no mercado financeiro, estabelecida pela Lei 9.514 de 1997, bem como a recente alteração trazida pela Lei 13.465 de 2017 trazendo as inovações do novo Código de Processo Civil.

A Lei 9.514/97 criou o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), que regula a participação das instituições financeiras tornando o crédito imobiliário mais acessível e flexível nas contratações, para melhor atender as condições do mercado. Este crédito é sem subsídio, incentivo ou interferência governamental.

No presente estudo pode-se concluir que devido à necessidade do mercado e o descrédito que os credores sofriam para com a hipoteca, ficou evidente a necessidade da criação do instituto de alienação fiduciária de imóveis, trazendo eficácia e vantagens para ambas às partes contratantes.

A alienação fiduciária de imóveis é configurada pela transferência da propriedade do bem do devedor ou terceiro garantidor para o credor. Portanto, distingue-se das demais garantias reais, a hipoteca o credor tem direito real em coisa alheia, já na propriedade fiduciária o titular da garantia tem direito de propriedade, mesmo que limitado pelo caráter fiduciário.

O instituto de alienação fiduciária de bem imóvel possibilitou facilidade ao devedor fiduciante à aquisição do bem imóvel próprio, com a prerrogativa de poder usar e gozar do imóvel enquanto for adimplente, ou seja, enquanto estiver cumprido com suas obrigações em dia. Ficando ao devedor no final do cumprimento do contrato a propriedade plena do imóvel, readquirindo automaticamente o total domínio e isto independe de qualquer ato de disposição por parte do devedor. Mas o aspecto principal deste instituto é a rapidez que a lei prevê na outorga do termo de quitação da dívida, tendo que ser entregue ao devedor fiduciante pelo credor fiduciário em trinta dias após a quitação da obrigação, podendo ser penalizado com multa caso não cumpra o prazo.

Quando que ao mesmo tempo tem o credor fiduciário assegurado à posse indireta do bem, e que em caso de inadimplemento por parte do devedor fiduciante e cumprindo os requisitos legais, fazer valer seu direito de satisfação do crédito por ele concedido, podendo vir a consolidar a propriedade. Procedimento este que pode ser feito na esfera extrajudicial

dando também ao credor a rapidez na retomada no crédito, pois não precisa da intervenção do poder judiciário para tal, tornando o procedimento extremamente célere.

Sendo assim conclui-se que o instituto da alienação fiduciária é um bom negócio para credor e devedor, quem precisa de dinheiro para adquirir um bem imóvel encontra taxas de juros e prazos mais vantajosos e acessíveis. Enquanto que, quem empresta tem sob sua posse um bem que garantirá o recebimento da obrigação contratada.

Cabe resaltar que o instituto da alienação fiduciária de imóvel foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro com o objetivo de substituir o instituto da hipoteca. É uma modalidade que é muito utilizada principalmente nas instituições financeiras e veio para demonstrar toda a sua eficácia e mais segurança no crédito concedido.

REFERÊNCIAS

BALBINO FILHO, Nicolau. **Registro de imóveis: doutrina, pratica e jurisprudência**. 15^o Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

_____. **Decreto Lei nº 911, de 1 de novembro de 1969**. Altera a redação do art. 66, da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, estabelece normas de processo sobre alienação fiduciária e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm. Acesso em: 02/10/2018.

_____. **Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965**. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4728.htm. Acesso em: 02/10/2018.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 02/10/2018.

_____. **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. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9514.htm. Acesso em: 02/10/2018.

_____. **Lei nº 11.076 de 30 de dezembro de 2004**. Dispõe sobre o Certificado de Depósito Agropecuário – CDA, o Warrant Agropecuário – WA, o Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio – CDCA, a Letra de Crédito do Agronegócio – LCA e o Certificado de Recebíveis do Agronegócio – CRA, dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.973, de 29 de maio de 2000, que dispõe sobre o sistema de armazenagem dos produtos agropecuários, 8.427, de 27 de maio de 1992, que dispõe sobre a concessão de subvenção econômica nas operações de crédito rural, 8.929, de 22 de agosto de 1994, que institui a Cédula de Produto Rural – CPR, 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, e altera a Taxa de Fiscalização de que trata a Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L11076.htm. Acesso em: 02/10/2018.

_____. **Lei 11.481, de 31 de maio de 2007**. Dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-Leis nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 02/10/2018.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho

de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 02/10/2018.

CHALHUB, Melhim Namem. **Alienação Fiduciária: Negócio Fiduciário**. 5º Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

CRUZ, Guilherme Braga. **Estudo da História do Direito Antigo**. Volume I. Universidade de Coimbra, 1979.

DANTZGER, Afranio Carlos Camargo. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. 3º Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

DEDA, Artur Oscar de Oliveira. **Alienação fiduciária em garantia**. São Paulo: Saraiva, 2000.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15 Ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FRADERA, Vera Maria Jacob. O Direito Privado Brasileiro na Visão de Clóvis do Couto e Silva. Porto Alegre, Livraria do Advogado Editora, 2014, 2ª ed.

MIRANDA, Pontes de. **Tratados de Direito Privado**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977.

TORRES, J.B. de Albuquerque. **Da alienação Fiduciária de Bens Móveis e Imóveis**. 2º Ed. São Paulo: Bestbook, 2001.

VAZ, Ubirayr Ferreira, **Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel – reflexos da Lei 9.514/97 no Registro de Imóveis**. Porto Alegre: Fabris, 1998.

BANCO DO KARÚ

ANEXO A - REQUERIMENTO

Intimação para o devedor fiduciante

Sr(a). Oficial,

Nos termos do §1º do Art. 26 da Lei 9514/97, em face da mora dos devedores fiduciantes abaixo identificados, passado o prazo de carência e visando a consolidação da propriedade do imóvel em nome do(a) credor(a) **BANCO KARÚ**, instituição financeira não bancária, inscrita no CNPJ 00.000.000/0000-00, com sede com endereço na rua Rua Conso Arp, n.2220, Lages, SC, CEP. 89245-600 e através do cadastro no endereço eletrônico, banco@karu.com.br.

FIDUCIANTE/CONJUGE EMITENTE:

Fulano de Tal, nacionalidade, estado civil, portadora da C.I. 0000000, CPF nº 000.000.000-00, residente e domiciliada na Rua Eufrani da Silva, nº 17, Bairro São José, na cidade de Lages-SC, CEP 89.500-000.

MATRÍCULA DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: N° 16.007.

- UM LOTE DE 585,00M² (QUINHENTOS E OITENTA E CINCO METROS QUADRADOS) SITUADO NA RUA ALCIDES RECH, N° 17, BAIRRO: LOTEAMENTO 4 PINHEIROS. PONTE ALTA DO NORTE/ SC. MATRICULA 9.999 O LOTE DE TERRA URBANO NA CIDADE DE PONTE ALTA DO NORTE-SC, NO LOTEAMENTO SEIVA, DENOMINADO LOTE N° 03 DA QUADRA H, E COM UMA CASA DE MADEIRA, COM 48,75MS, CONSTRUÍDA NO LOTE QUE MEDE E CONFRONTA: AO NORTE: 46,50MS, COM OS LOTES 01 E 02 DA MESMA QUADRA: AO SUL 50,00MS, COM OS LOTES 04 E 15, DA MESMA QUADRA: AO LESTE 13,00MS, SENDO 07 MS, CONFRONTANDO COM AS TERRAS DE GUIDO CALOMENO: E AO OESTE 12,00MS COM A RUA.

DADOS DO CONTRATO: nº 99999, formalizado em 19/05/2017.

TOTAL DA DÍVIDA POSIÇÃO EM: 20/09/2018 – R\$ 10,00

NÚMERO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO, VALORES E RESPECTIVOS VENCIMENTOS:

Data vencimento	Nº Prestação	Encargo	Valor Total
10/12/2017	06/47	R\$ ____	R\$ ____
10/01/2018	07/47	R\$ ____	R\$ ____
10/02/2018	08/47	R\$ ____	R\$ ____
10/03/2018	09/47	R\$ ____	R\$ ____
10/04/2018	10/47	R\$ ____	R\$ ____
10/05/2018	11/47	R\$ ____	R\$ ____
10/06/2018	12/47	R\$ ____	R\$ ____
10/07/2018	13/47	R\$ ____	R\$ ____
10/09/2018	14/47	R\$ ____	R\$ ____
TOTAL			R\$ _____

Segue anexa planilha demonstrativa de evolução da dívida para a efetiva cobrança.

Do pagamento na agência

BANCO KARÚ, com sede na Rua Conso Arp, n.2220, Lages, SC, CEP. 89245-600
Atenciosamente,

BANCO KARÚ

BANCO DO KARÚ

ANEXO B - PROJEÇÃO DE DÉBITO PARA FINS DA PURGA NO REGISTRO DE
IMÓVEIS

DEVEDOR: Fulado de Tal

Data para o Recebimento	Valor para Purga do Débito	Data para o Recebimento	Valor para Purga do Débito
01/10/2018	R\$ ____	23/10/2018	R\$ ____
02/10/2018	R\$ ____	24/10/2018	R\$ ____
03/10/2018	R\$ ____	25/10/2018	R\$ ____
04/10/2018	R\$ ____	26/10/2018	R\$ ____
05/10/2018	R\$ ____	27/10/2018	R\$ ____
06/10/2018	R\$ ____	28/10/2018	R\$ ____
07/10/2018	R\$ ____	29/10/2018	R\$ ____
08/10/2018	R\$ ____	30/10/2018	R\$ ____
09/10/2018	R\$ ____	31/10/2018	R\$ ____
10/10/2018	R\$ ____	01/11/2018	R\$ ____
11/10/2018	R\$ ____	02/11/2018	R\$ ____
12/10/2018	R\$ ____	03/11/2018	R\$ ____
13/10/2018	R\$ ____	04/11/2018	R\$ ____
14/10/2018	R\$ ____	05/11/2018	R\$ ____
15/10/2018	R\$ ____	06/11/2018	R\$ ____
16/10/2018	R\$ ____	07/11/2018	R\$ ____
17/10/2018	R\$ ____	08/11/2018	R\$ ____
18/10/2018	R\$ ____	09/11/2018	R\$ ____
19/10/2018	R\$ ____	10/11/2018	R\$ ____
20/10/2018	R\$ ____	11/11/2018	R\$ ____
21/10/2018	R\$ ____	12/11/2018	R\$ ____
22/10/2018	R\$ ____	13/11/2018	R\$ ____

BANCO DO KARÚ

BANCO DO KARÚ

ANEXO C - REQUERIMENTO

Consolidação propriedade / alienação fiduciária imóvel

Sr(a). Oficial,

Nos termos do §7º do Art. 26 da Lei 9514/97, em face da não purgação da mora pela devedora fiduciante abaixo identificados, Requer que seja providenciada a averbação consolidação da propriedade referente ao imóvel sob matrícula nº 9.999, nome da credora **BANCO KARÚ**, instituição financeira não bancária, inscrita no CNPJ 00.000.000/0000-00, com sede com endereço na rua Rua Conso Arp, n.2220, Lages, SC, CEP. 89245-600 e através do cadastro no endereço eletrônico, www.katiba.lel.br.

FIDUCIANTES:

- a) Fulano de Tal, nacionalidade, estado civil, portadora da C.I. 0000000, CPF nº 000.000.000-00, residente e domiciliada na Rua Eufrani da Silva, nº 17, Bairro São José, na cidade de Lages-SC, CEP 89.500-000.

DADOS DO TÍTULO DE CRÉDITO: CCB nº 9999-9.

Lages -SC, 12 de dezembro de 2018.

BANCO KARÚ

ANEXO D - EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

O LEILOEIRO OFICIAL José das Covas, matrícula nº AARC/126, autorizado pelo Credor Fiduciário Banco Karú, CNPJ: 00.000.000/0000-00, torna público que submeterá à venda, para pagamento da dívida fiduciária, na forma da Lei 9.514/97 e regulamentação complementar, observadas as condições do contrato de empréstimo **Conforme a Cédula de Crédito Bancário nº 9999-9**.

Primeiro Público Leilão no dia 11 de outubro de 2018, às 13:00 horas, na modalidade presencial/online, localizado no endereço Rua Conso Arp, n.2220, Lages, SC, CEP. 89245-600 e através do cadastro no endereço eletrônico, www.katiba.lel.br, pela maior oferta, respeitado o preço mínimo de venda (valor de avaliação estipulado em contrato) e, não alcançando êxito neste, em **Segundo Público Leilão no dia 26 de outubro de 2018**, no mesmo horário, local e endereço eletrônico, pelo lance maior oferecido, desde que igual ou superior ao preço mínimo equivalente ao montante da dívida e demais encargos e obrigações, tudo devidamente atualizado na data do leilão, o imóvel (*2º leilão - valor corrigido de acordo com as taxas pactuadas do contrato*).

Item 1) “O lote de terra urbana, na cidade de Ponte Alta do Norte, nesta comarca, no Loteamento Seiva, denominado lote n. 03 da quadra H, com área superficial de quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados (585,00m²), e com uma casa de madeira com 48,75 m², construída no lote que mede e confronta: ao norte, 46,50 metros, com os lotes 01 e 02 da mesma quadra; ao sul, 50,00 metros com os lotes 4 e 15, da mesma quadra; a leste, 13,00 metros, sendo 7,00 metros, confrontando com a rua E e 5,00 metros confrontando com terras de Guido Calomeno; e a oeste, 12,00 metros com a Rua D”. Matrícula n. 9.999, cadastrado no Registro de Imóveis da Comarca de Curitibaanos.

1º Leilão: 11/10/2018 às 13:00hrs – Valor da Avaliação: R\$ 15,00

2º Praça: 26/10/2018 às 13:00hrs – Valor da Dívida: R\$ 10,00

Condições de Leilão

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.hastapublica.lel.br, ou presencialmente **DO BEM** – Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação fica por conta do adquirente, nos termos do art. 30 de lei 9.514/97. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. **DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do valor do Bem arrematado, sendo pagamento à vista, através de cheque nominal ao banco, após o encerramento do leilão, ou em até 24 horas por depósito bancário. Na hipótese do arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais

arrematantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance ofertado, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital. Na ausência de lances, após a segunda Hasta Pública, o Bem será Adjudicado pelo Credor. **DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO E SEU PAGAMENTO** – O arrematante deverá pagar à vista, a título de comissão, o valor integral correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço total de arrematação do imóvel, a ser pago diretamente ao leiloeiro após o encerramento do leilão. Sendo certo que é de total responsabilidade do arrematante efetuar os pagamentos no prazo correto. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante, hipótese em que serão deduzidas todas as despesas incorridas na realização do leilão. **Obs.: Os Bens serão entregues sem ônus ao arrematante (IPTU, Condomínio), se houver. As despesas com transferências, impostos e averbações, se houver, taxas e autorizações advindos, será por conta do arrematante.**

INFORMAÇÕES: Com José das Coves, escritório na Rua Conso Arp, n.2220, Lages, SC, CEP. 89245-600, telefone (00) 3000-6170.

José das Coves

Leiloeiro Público Oficial

ANEXO E - LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

AUTO NEGATIVO DE 1º PRAÇA/LEILÃO

Aos onze dias do mês de outubro de dois mil e dezoito, Primeiro Público Leilão no dia 11 de outubro de 2018, às 13:00 horas, na Rua Conso Arp, n.2220, Lages, SC, CEP. 89245-600 com data e hora designada, com as formalidades legais, foi determinado que o Leiloeiro Público Oficial, José das Coves, pudesse em Praça/Leilão o seguinte bem penhorado de acordo com o Edital do Leilão.

BEM NÃO ARREMATADO

Item 1) “O lote de terra urbana, na cidade de Ponte Alta do Norte, nesta comarca, no Loteamento Seiva, denominado lote n. 03 da quadra H, com área superficial de quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados (585,00m²), e com uma casa de madeira com 48,75 m², construída no lote que mede e confronta: ao norte, 46,50 metros, com os lotes 01 e 02 da mesma quadra; ao sul, 50,00 metros com os lotes 4 e 15, da mesma quadra; a leste, 13,00 metros, sendo 7,00 metros, confrontando com a rua E e 5,00 metros confrontando com terras de Guido Calomeno; e a oeste, 12,00 metros com a Rua D”. Matrícula n. 9.999, cadastrado no Registro de Imóveis da Comarca de Curitibaanos.

O referido Leiloeiro apregoou por longo tempo o bem penhorado, dado em seguida sua fé de que não houve licitante interessado. Pelo Juiz, foi, foi determinado o encerramento do Leilão. Depois de lido e achado conforme, eu José das Coves, Leiloeiro Público Oficial, do fé.

Lages, 11/10/2018

José das Coves

Leiloeiro Público Oficial

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL
AUTO NEGATIVO DE 2º PRAÇA/LEILÃO

Aos vinte e seis dias do mês de outubro de dois mil e dezoito, Primeiro Público Leilão no dia 11 de outubro de 2018, às 13:00 horas, na Rua Conso Arp, n.2220, Lages, SC, CEP. 89245-600 com data e hora designada, com as formalidades legais, foi determinado que o Leiloeiro Público Oficial, José das Covas, pudesse em Praça/Leilão o seguinte bem penhorado de acordo com o Edital do Leilão.

BEM NÃO ARREMATADO

Item 1) “O lote de terra urbana, na cidade de Ponte Alta do Norte, nesta comarca, no Loteamento Seiva, denominado lote n. 03 da quadra H, com área superficial de quinhentos e oitenta e cinco metros quadrados (585,00m²), e com uma casa de madeira com 48,75 m², construída no lote que mede e confronta: ao norte, 46,50 metros, com os lotes 01 e 02 da mesma quadra; ao sul, 50,00 metros com os lotes 4 e 15, da mesma quadra; a leste, 13,00 metros, sendo 7,00 metros, confrontando com a rua E e 5,00 metros confrontando com terras de Guido Calomeno; e a oeste, 12,00 metros com a Rua D”. Matrícula n. 9.999, cadastrado no Registro de Imóveis da Comarca de Curitibaanos.

O referido Leiloeiro apregou por longo tempo o bem penhorado, dado em seguida sua fé de que não houve licitante interessado. Pelo Juiz, foi, foi determinado o encerramento do Leilão. Depois de lido e achado conforme, eu José das Covas, Leiloeiro Público Oficial, do fé.

Lages, 26/10/2018

José das Covas
Leiloeiro Público Oficial

BANCO DO KARÚ

ANEXO F - BAIXA DE REGISTRO

→	<p style="text-align: center;">Cartório de Registro de Imóveis de:</p> <p>OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE LAGES-SC</p>	<p style="text-align: center;">Local e Data</p> <p style="text-align: center;"><u>LAGES, 15 DE NOVEMBRO DE 2018.</u></p>
---	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sr. Oficial

Autorizamos promover a baixa do registro do instrumento de crédito a seguir caracterizado:

Responsabilidade	Mutuário Nome: DENISE WIGGERS GRIS		
Data Registro Auxiliar	Prefixo - Ano - Número - dv	Valor - R\$	
19/11/2015	Contrato N° 9999-9	R\$ 10,00	

Registro Data	Mat.Número:	Folha	Livro
R-5	9.999	6	27/11/2015