

Contrato de Venda de lotes: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ou CVC?

Kelly Durazzo Nadeu



EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Lei 4.728/65, art. 66b Lei do Mercado de Capitais

Decreto- Lei 911/69

Lei 9.514/97 – A.F bens Imóveis

Código Civil – arts. 1361 a 1368b

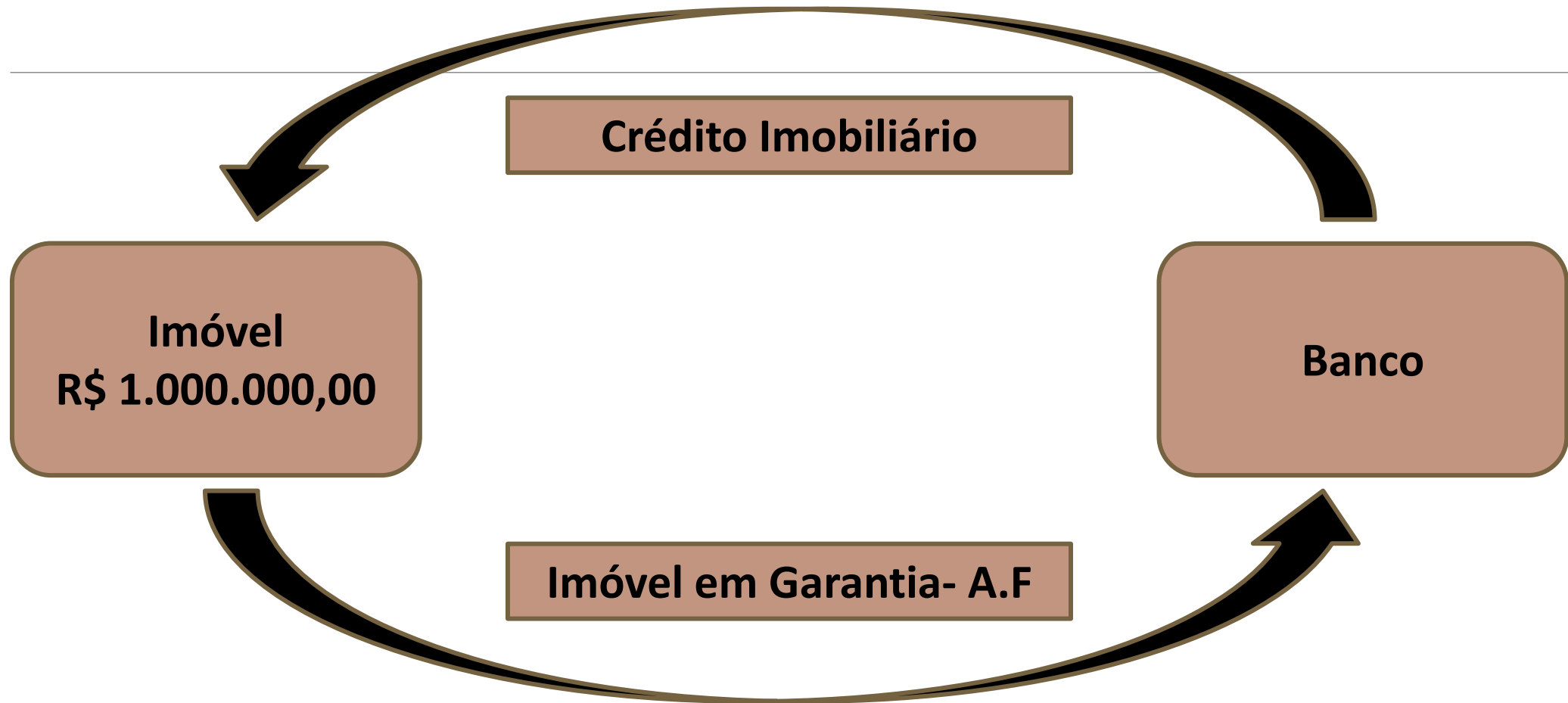
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

Lei 9.514/97:

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:

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

Alienação Fiduciária



O que precisa constar no contrato de A.F

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

INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR ?

*Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, **poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.** Exceção: TJ MG – PCA em andamento junto ao CNJ*

Conselho Nacional de Justiça
Processo Judicial Eletrônico

Detalhe do Processo

Número do Processo: 0000145-56.2018.2.00.0000
Classe Judicial: PROCEDIMENTO DE CONTROLE ADMINISTRATIVO (11891)
Órgão Julgador: Gab. Cons. Candice Lavocat Galvão Jobim
Órgão Julgador Colegiado: Plenário
Data de distribuição: 16 de Fevereiro de 2018
Assunto:
DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO (9985) - Atos Administrativos (9997) - Providência

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL A PRAZO, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

LOTEAMENTO COMVIVA BAURU, COMERCIALMENTE IDENTIFICADO COMO [REDACTED] BAURU (SP)

QUADRA: E LOTE: 31

- QUADRO RESUMO -

I. DAS PARTES:

I.1. VENDEDORA/CREDORA FIDUCIÁRIA e doravante assim denominada: [REDACTED] **EMPREENDEIMENTOS COMERCIAIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de [REDACTED], SP, na [REDACTED] Avenida do Cordeiro, nº 453, 1º andar, [REDACTED] Centro, CEP [REDACTED], inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.011.230/0001-61, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº [REDACTED], neste ato por seus representantes legais abaixo assinados;

I.2. COMPRADOR/DEVEDOR FIDUCIANTE, e doravante assim denominado (qualquer que seja quantidade ou gênero de comparecentes): [REDACTED] **MINICHIS DE OLIVEIRA BIANCHI**, brasileiro, casado(a), maior, pintor(a), portador(a) da cédula de identidade RG nº 42.550.000-7 - SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 357.033.020-73, casado(a) sob o regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, com [REDACTED], brasileira, operador de telemarketing, portador(a) da cédula de identidade RG nº 42.008.206 - SSP/SP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 370.030.000-16,



CAIXA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO E MÚTUA COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – RECURSOS SBPE COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES)

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, NA FORMA DO ARTIGO 61 E SEUS PARÁGRAFOS, DA LEI 4.380, DE 21.08.1964, ALTERADA PELA LEI 5.049, DE 29.06.1966, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justa e contratada a presente operação de aquisição de unidade concluída, mútuo com alienação fiduciária em garantia, NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, mediante cláusulas, termos e condições seguintes:

[REDACTED] Votorantim, 05 de outubro de 2017. (Giácomo Bovolin Ramos - Escrevente)

R-7. Protocolo nº 37.814, em 27 de setembro de 2017. **VENDA E COMPRA.** Por escritura pública de 23 de agosto de 2017, livro nº [REDACTED], página nº [REDACTED], lavrada no 6º Tabelionato de Notas de São Paulo, Capital, a proprietária, já qualificada, atualmente com sede na cidade de São Paulo-SP, na [REDACTED], **VENDEU** o **IMÓVEL**, objeto desta matrícula, a [REDACTED], brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº [REDACTED] SP/SP, CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado em Sorocaba-SP, na [REDACTED] 373, [REDACTED], pelo preço de **R\$ 297.980,00 (duzentos e noventa e sete mil e novecentos e oitenta reais)**, composto pela integralização dos seguintes valores: R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais) pagos por recursos próprios e R\$ 283.480,00 (duzentos e oitenta e três mil e quatrocentos e oitenta reais) por meio de parcelamento concedido pela transmitente. Encontra-se arquivada nesta Serventia a certidão negativa de débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle: [REDACTED], expedida em 02/10/2017, válida até 31/03/2018. Votorantim, 05 de outubro de 2017. (Giácomo Bovolin Ramos - Escrevente)

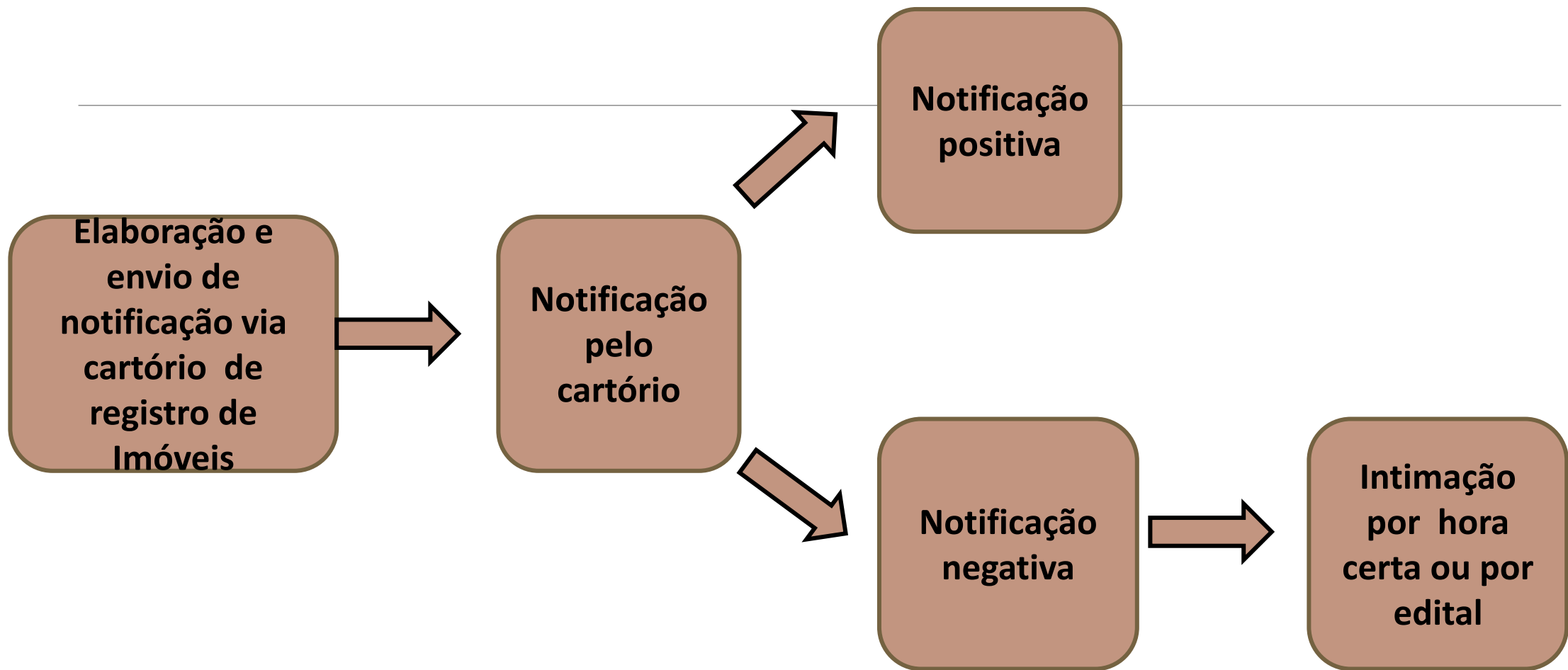
R-8. Protocolo nº 37.814, em 27 de setembro de 2017. **ALIENAÇÃO**

FIDUCIÁRIA. Pela mesma escritura pública que trata o registro anterior, o proprietário, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** (Lei 9.514/1997) o **IMÓVEL**, objeto desta matrícula, a [REDACTED] **IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, para garantir a dívida de **R\$ 283.480,00 (duzentos e oitenta e três mil quatrocentos e oitenta reais)**, correspondente ao saldo devedor do preço da compra e venda de que trata o R.7 desta matrícula, a qual deverá ser amortizada da seguinte forma: a) R\$ 7.480,00 (sete mil e quatrocentos e oitenta reais) por meio de 01 (uma) parcela com vencimento no dia 21/09/2017; e b) R\$ 276.000,00 (duzentos e setenta e seis mil reais) por meio de 23 (vinte e três) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) cada uma, com vencimento da primeira no dia 21/10/2017 e da última no dia 21/09/2019. Juros, atualização monetária e demais condições constam da escritura. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 297.980,00 (duzentos e noventa e sete mil e novecentos e oitenta reais). Votorantim, 05 de outubro de 2017. (Giácomo Bovolin Ramos - Escrevente)

AV-9. Protocolo nº 41.251, em 17 de maio de 2018. **CESSÃO DE CRÉDITO.** Por instrumento particular de cessão de créditos imobiliários e outras avenças datado de 16 de março de 2018, a credora fiduciária, já qualificada, cedeu e transmitiu, nos termos do artigo 28 da Lei nº 9.514/1997, todos os direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária lançada sob o R.8 desta matrícula a [REDACTED] **MOBILIÁRIOS S/A**, [REDACTED], na qualidade de proprietária fiduciária como administradora do [REDACTED], na forma da Lei nº 8.668/1993, pelo valor de **R\$ 172.884,11 (cento e setenta e dois mil oitocentos e oitenta e quatro reais e onze centavos)**. Votorantim, 25 de maio de 2018. (Alberto Scarpiones Souza - Escrevente)

AV-10. Protocolo nº 41.251, em 17 de maio de 2018. **AVERBAÇÃO.** Nos

PROCEDIMENTO EXECUÇÃO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



PROCEDIMENTO EXECUÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Não purgada
a mora

Recolhimento
de ITBI

Consolida a
propriedade
em nome do
credor
fiduciário

Registro da
consolidação
da
propriedade

Envio de lote
a leilão

Leilão
(2 Praças)



I – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR

I - PESSOAL

far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído

- POR HORA CERTA

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

p.s condomínio edilício - *a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.*

I – INTIMAÇÃO DO DEVEDOR

- POR EDITAL

local ignorado, incerto ou inacessível, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias

p.s. O edital pode ser eletrônico – custo R\$ 50,00 por imóvel



Qual limite de tentativas para localizar o devedor e RGI aceitar o edital?

No caso dos autos, conforme Processo Administrativo da CEF, verifica-se que "diante das seis tentativas inexitosas de intimação pessoal, o cartório procedeu regularmente à intimação por edital, publicado durante três dias em um dos jornais de maior circulação local (evento 64 - NOT2 e evento 82 - PROCADM1, p. 25-29), o que não é, em absoluto, ilegal, pois é exatamente como determina a legislação de regência (...) - "TRF 4ª REGIÃO APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004655-04.2017.4.04.7204/SC

II – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Recolhe o ITBI e consolida a propriedade em nome do credor fiduciário:

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

II – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

AV-11. Protocolo nº 50.918, em 16 de abril de 2020. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Conforme requerimento datado de 25 de novembro de 2020, acompanhado do comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, procedo à presente averbação para constar que nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, foi consolidada a favor de [REDACTED]

administrado pela [REDACTED] S/A, na qualidade de proprietária fiduciária, já qualificados, tendo em vista que transcorrido o prazo legal, não houve a purgação da mora. Votorantim, 29 de dezembro de 2020. Código do Selo Digital: 14188733100509187QBWZD20M. (Fernando Lucas de Carvalho Soares -

Escrevente)

AV-12. Protocolo nº 57.972, em 20 de julho de 2021. **QUITAÇÃO DA DÍVIDA.** Conforme requerimento e termo de quitação, datados de 01 de julho de 2021, apresentados pelo Sistema Eletrônico protocolo [REDACTED], procedo à quitação da dívida para fins dos parágrafos 5º e 6º do artigo 27, da Lei nº 9.514/1997. Votorantim, 14 de setembro de 2021. Código do Selo Digital: [REDACTED]

(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

AV-13. Protocolo nº 57.972, em 20 de julho de 2021. **LEILÕES NEGATIVOS.** Pelo mesmo requerimento de que trata a averbação anterior, procedo à averbação dos leilões negativos, respectivamente, onde o 1º leilão se iniciou em 25/05/2021 e foi encerrado em 09/06/2021 e o 2º leilão se iniciou em 09/06/2021 e foi encerrado em 24/06/2021, pelo leiloeiro Oficial [REDACTED] matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº [REDACTED]. Votorantim, 14 de setembro de 2021. Código do Selo Digital: [REDACTED]

(Fernando Lucas de Carvalho Soares - Escrevente)

Até quanto pode haver o pagamento da dívida, depois de consolidada a propriedade?

“1. A jurisprudência desta Corte vem se firmando no sentido de que, na alienação fiduciária de bem imóvel, o devedor pode purgar a mora somente até a lavratura do auto de arrematação, mediante o pagamento integral do débito. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento”. (AgInt no AREsp 1571289 / SP AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2019/0252691-4 Relator(a) Ministro RAUL ARAÚJO (1143) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 20/09/2021 Data da Publicação/Fonte DJe 15/10/2021)

Até quanto pode haver o pagamento da dívida, depois de consolidada a propriedade?

“Desse modo: i) antes da entrada em vigor da Lei n. 13.465/2017, nas situações em que já consolidada a propriedade e purgada a mora nos termos do art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966 (ato jurídico perfeito), impõe-se o desfazimento do ato de consolidação, com a consequente retomada do contrato de financiamento imobiliário; ii) a partir da entrada em vigor da lei nova, nas situações em que consolidada a propriedade, mas não purgada a mora, é assegurado ao devedor fiduciante tão somente o exercício do direito de preferência previsto no § 2º-B do art. 27 da Lei n. 9.514/1997.” REsp 1818156 / PR RECURSO ESPECIAL 2019/0158159-2 Relator(a) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO (1144) Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 15/06/2021

III – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

VALOR DO PRIMEIRO LEILÃO - 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 da Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

VALOR DO SEGUNDO LEILÃO - 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.

INTIMAÇÃO DO LEILÃO - correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, **inclusive ao endereço eletrônico.** (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

DIREITO DE PREFERÊNCIA - 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 (art.27, § 2 da lei)

PROCEDIMENTO ELETRÔNICO DE EXECUÇÃO DE A.F.

.br.onr

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Serviços Online

Sobre Nós

Cartórios

Intimações/Consolidação - SEIC

Serviço Eletrônico de Intimações e Consolidação da Propriedade
Fiduciária - SEIC

Permite a remessa de arquivos eletrônicos aos Cartórios de Registros de Imóveis referentes à intimação e consolidação para fins do procedimento de execução extrajudicial, em contratos de alienação fiduciária de bem imóvel.

Serviço disponibilizado apenas para conveniados.



ENTRAR COM
CERTIFICADO DIGITAL

CAUSAS DE NULIDADE DO PROCEDIMENTO

1 - Intimação devedores – data dos leilões

“No caso em julgamento, a ausência de intimação pessoal da devedora acerca das datas dos leilões extrajudiciais, determina o reconhecimento da invalidade do respectivo procedimento extrajudicial determinando seu refazimento. A jurisprudência do C. STJ sufraga o entendimento de que, nesse caso, para eficácia plena do leilão, é indispensável tal formalidade, porque o contrato ainda pode ser preservado até a assinatura da carta de arrematação”.(TJ-SP - APL: 10135929420178260068 SP 1013592-94.2017.8.26.0068, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 08/11/2018, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/11/2018) (gn)

p.s. lembrando que se os devedores forem casados temos que enviar notificação para ambos

CAUSAS DE NULIDADE DO PROCEDIMENTO

1 - Intimação devedores – data dos leilões

“(....)Segundo a jurisprudência consolidada, no âmbito dos contratos regidos pela Lei 9.514/97, é necessária a intimação pessoal do devedor acerca da data do leilão extrajudicial, sob pena de nulidade do ato. Sentença mantida”. (TJ-MS 08392175320138120001 MS 0839217-53.2013.8.12.0001, Relator: Des. Marcelo Câmara Rasslan, Data de Julgamento: 31/10/2017, 1ª Câmara Cível)

“DEVEDORES FIDUCIÁRIOS QUE OBTIVERAM CIÊNCIA DA DATA DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS DE FORMA ACIDENTAL, POR MEIO DE TERCEIRO – PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO QUE GERE NULIDADE DOS LEILÕES – REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA NÃO PREENCHIDOS – DECISÃO MANTIDA.AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO”. (TJPR - 18ª C. CÍVEL - 0053395-85.2020.8.16.0000 - CURITIBA - REL.: DESEMBARGADOR JOSÉ AUGUSTO GOMES ANICETO - J. 16.08.2021)

CAUSAS DE NULIDADE DO PROCEDIMENTO

2 - Intimação por edital

*“(....). 2. A intimação do fiduciante, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, far-se-á pessoalmente, sendo que, quando este se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital. 3. **Apesar de a apelante não ter sido encontrada em seu endereço residencial, não há provas de que foi realizada a intimação por edital**”. (TRF-1 - AC: 10026273620174013900, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL CARLOS AUGUSTO PIRES BRANDÃO, Data de Julgamento: 09/06/2021, QUINTA TURMA, Data de Publicação: PJe 09/06/2021 PAG PJe 09/06/2021 PAG).“*

CAUSAS DE NULIDADE DO PROCEDIMENTO

3 - Intimação por hora certa

“NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO PESSOAL DO DEVEDOR FIDUCIANTE. NOTIFICAÇÃO QUE FOI REALIZADA POR HORA CERTA, NA FORMA DO ART. 26, § 3º-A, DA LEI Nº. 9.514/97, MAS SEM OBSERVAR O ENDEREÇO DE DOMICÍLIO DO AUTOR/AGRAVADO INFORMADO NO CONTRATO E NOS AUTOS DA AÇÃO PRINCIPAL. NULIDADE CONFIGURADA. INTRANSFERIBILIDADE DO IMÓVEL E SUSPENSÃO DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS QUE SE IMPÕEM”. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA MANTIDA. TJ-CE - Agravo de Instrumento Al 06294855620208060000 CE 0629485-56.2020.8.06.0000 (TJ-CE) - DATA DE PUBLICAÇÃO: 28/07/2021-

Recurso Extraordinário 860.631 - discute a constitucionalidade da lei 9.514/7

RECURSO EXTRAORDINÁRIO 860.631 SÃO PAULO

RELATOR	: MIN. LUIZ FUX
RECTE.(S)	: JOSÉ CARLOS SANTANA FILHO
ADV.(A/S)	: MÁRCIO BERNARDES
RECDO.(A/S)	: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
ADV.(A/S)	: MILENE NETINHO JUSTO E OUTRO(A/S)

TEMA 1.095 STJ

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) vai julgar, sob o rito dos recursos especiais repetitivos (**Tema 1.095**), a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor (CDC) na hipótese de resolução de contrato de compra e venda de imóvel com cláusula de alienação fiduciária em garantia.

“Art. 53 do Código de Defesa do Consumidor. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”.

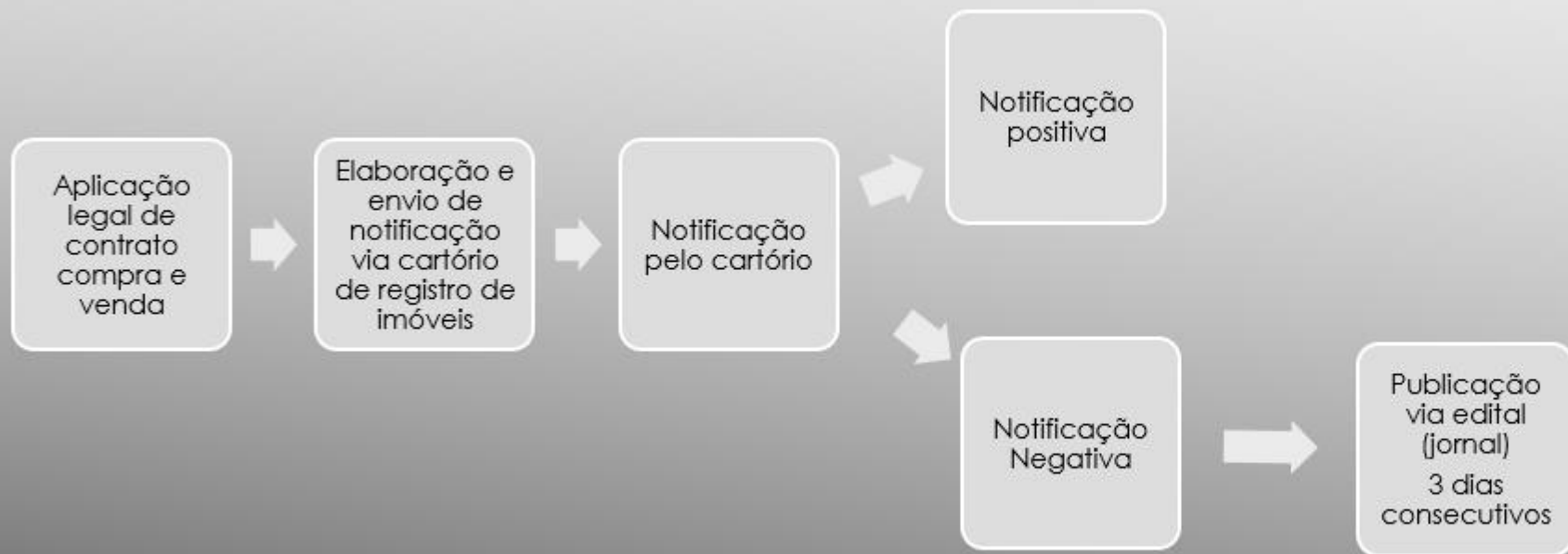
Lei 6.766 - Compromisso de Venda e Compra

Art 26 A - Quadro Resumo do CVC:

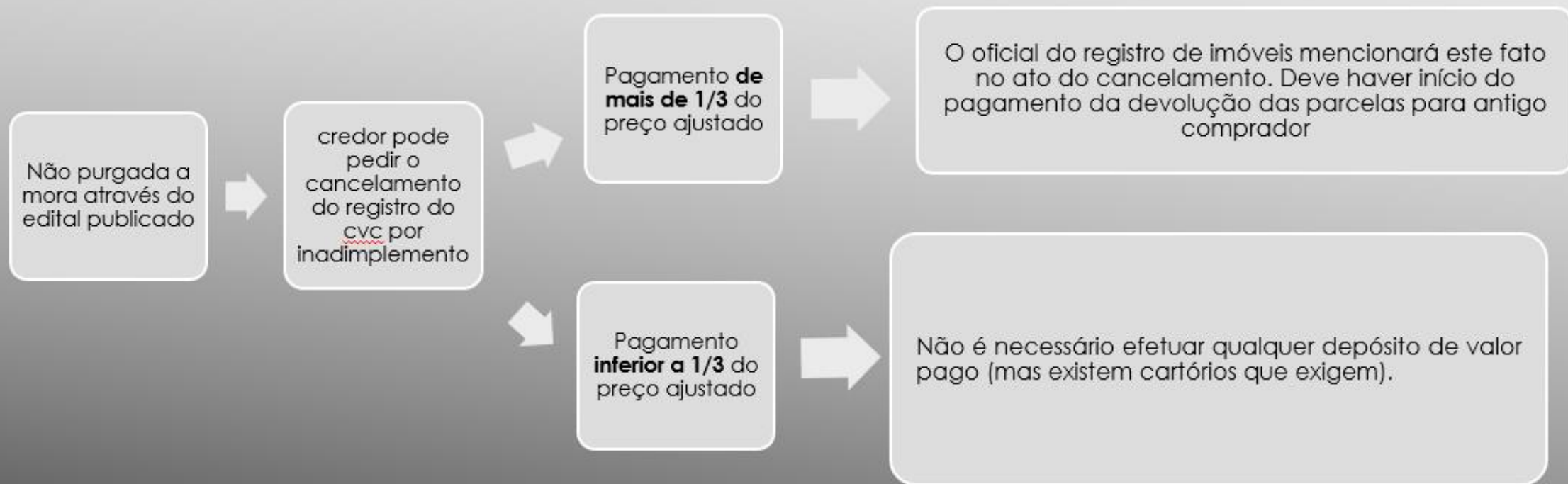
Pontos de atenção:

- corretagem;
- as consequências do desfazimento do contrato,
- do direito de arrependimento,
- termo final para a execução do projeto e a data do protocolo do pedido de emissão do termo de vistoria de obras.

PROCEDIMENTO LEI 6766/79 – CONTRATO DE COMPRA E VENDA



PROCEDIMENTO LEI 6766/79 – CONTRATO DE COMPRA E VENDA



IMPORTANTE

Agora só averba novo compromisso de venda e compra na matrícula do imóvel se provar o início da devolução dos valores ao antigo promissário

Polêmica: obrigação de levar lote à leilão se tiver benfeitoria

OBRIGADA!

Kelly@durazzomedeiros.adv.br