

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Melhim Namem Chalhub

LEGISLAÇÃO

1. Lei 9.514/1997 – tipificação
2. Lei 10.931/2004 – dação em pagamento, denúncia da locação, taxa de ocupação 1%.
3. Lei 11.076/2004 –, instrumento particular
4. Lei 11.481/2007 – imóveis enfitêuticos, direito real de uso, direito de superfície moradia

LEGISLAÇÃO

5. Código de Processo Civil

Intimação do credor fiduciário quando penhorado direito aquisitivo do fiduciante

Ineficácia da alienação do direito aquisitivo se credor fiduciário não for cientificado

LEGISLAÇÃO

6. Lei 13.465/2017, avaliação para ITBI como referencial para leilão,

Intimação hora certa,

Intimação funcionário da portaria de condomínio ou loteamento com controle de acesso,

Carência de 30 dias para averbação da consolidação

LEGISLAÇÃO

6. Lei 13.465/2017

Aumento do prazo para purgação da mora,

Comunicação da data dos leilões mediante correspondência para endereço do contrato


Direito de preferência para reaquisição do imóvel até o segundo leilão pelo saldo devedor

Revisionais após consolidação serão resolvidas em perdas e danos

LEGISLAÇÃO

6. Lei 13.465/2017

Art. 39 da Lei 9.514: aplicação do DL 70/1966 só em execução de crédito hipotecário, e não fiduciário



LEGISLAÇÃO

7. Lei 13.476/2017

Tipificação de nova operação de crédito bancário, na qual o devedor responde pela dívida com outros bens, caso o produto apurado no leilão não seja suficiente, não se aplicando o § 5º do art. 27 da Lei 9.514

RE COM REPERCUSSÃO GERAL

IPTU

RE 928.902

Relator: Ministro Alexandre de Moraes

Recorrente: Caixa Econômica Federal

Recorrido : Município de São Vicente

A decorative graphic consisting of several parallel white lines of varying lengths, slanted diagonally from the bottom right towards the top right, located in the lower right quadrant of the page.

RE COM REPERCUSSÃO GERAL
EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DO CRÉDITO FIDUCIÁRIO

RE 860.631-SP

Relator Ministro Luiz Fux

Constitucionalidade do procedimento extrajudicial



INDISPONIBILIDADE

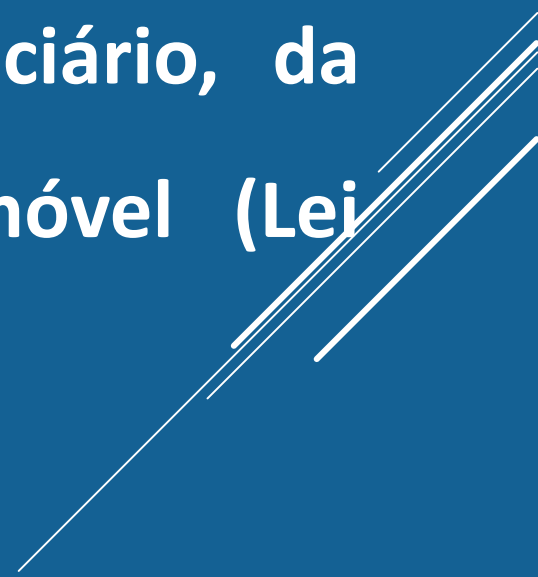
Decisão do TRT-3 – MG

“Em que pese esteja gravado com cláusula de alienação judiciária em contrato de cédula de crédito bancário, a real situação do imóvel é diversa, isto é, os executados contraíram um empréstimo bancário junto ao embargante e deram o imóvel, na verdade, como garantia hipotecária, e não fiduciária, sendo a denominação, que consta no contrato como alienação fiduciária, indevida.” (ET 0011811-45.2017.5.03.0165, 28.11.2017).

DEFINIÇÃO LEGAL

Lei 9.514/1997

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 (Lei 9.514, art. 22).



CAMPO DE APLICAÇÃO

Lei 9.514/1997

“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

CAMPO DE APLICAÇÃO

Lei 10.931/2004

“Art. 51. [...] as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária (...), por alienação fiduciária de coisa imóvel ...”

CAMPO DE APLICAÇÃO

JURISPRUDÊNCIA RESTRITIVA

AI 0.805.305-6 – TJPR - Publicado: 04/04/2012

Direito Processual Civil. Agravo de Instrumento. Ação Declaratória de nulidade de garantia fiduciária. Expropriação extrajudicial. Lei 9.514/97. Empréstimo bancário. Constituição de capital de giro. Art. 263/CPC. Suspensão do procedimento expropriatório. Recurso negado. 1. Não se tratando de operação garantida fiduciariamente com amparo na Lei 9.514/94, por não se tratar de financiamento imobiliário (para fins de aquisição, edificação ou reforma de imóvel), mas sim de mútuo para constituição de capital de giro, imperiosa a suspensão do procedimento expropriatório fundamentado na citada lei, para evitar-se dano de difícil reparação aos mutuários. 2. Agravo de

CAMPO DE APLICAÇÃO

POSIÇÃO DO STJ

RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.275 – MS, rel. Min. Ricardo Vilas Boas Cuêva, Dje 2.12.2015

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE GARANTIA FIDUCIÁRIA SOBRE BEM IMÓVEL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. DESVIO DE FINALIDADE. NÃO CONFIGURAÇÃO. GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COISA IMÓVEL. OBRIGAÇÕES EM GERAL. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE VINCULAÇÃO AO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 22, § 1º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 51 DA LEI Nº 10.931/2004. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO. AUSÊNCIA. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se é possível a constituição de alienação fiduciária de bem imóvel para garantia de operação de crédito não relacionadas ao Sistema Financeiro Imobiliário, ou seja, desprovida da finalidade de aquisição, construção ou reforma do imóvel oferecido em garantia. 2. A lei não exige que o contrato de alienação

CAMPO DE APLICAÇÃO

POSIÇÃO DO STJ

RECURSO ESPECIAL Nº 1.542.275 – MS, rel. Min. Ricardo Vilas Boas Cuêva, Dje 2.12.2015

2. A lei não exige que o contrato de alienação fiduciária de imóvel se vincule ao financiamento do próprio bem, de modo que é legítima a sua formalização como garantia de toda e qualquer obrigação pecuniária, podendo inclusive ser prestada por terceiros. Inteligência dos arts. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/1997 e 51 da Lei nº 10.931/2004. 3. Muito embora a alienação fiduciária de imóveis tenha sido introduzida em nosso ordenamento jurídico pela Lei nº 9.514/1997, que dispõe sobre o Sistema Financiamento Imobiliário, seu alcance ultrapassa os limites das transações relacionadas à aquisição de imóvel. 4. Considerando-se que a matéria é exclusivamente de direito, não há como se extrair do texto legal relacionado ao tema a verossimilhança das alegações dos autores da demanda.

DIREITO DO FIDUCIANTE

Código Civil

“Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.”

Redação dada pela Lei 13.043, 13.11.2014

DIREITO DO FIDUCIÁRIO

Código Civil

“Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.”

Redação dada pela Lei 13.043, 13.11.2014

Alienação de imóvel rural a empresa estrangeira

Lei nº 5.709/1971

Área superior a 3 Módulos de
Exploração Indefinida – autorização
do INCRA

Área entre 3 MEI e 50 MEI –
autorização do Conselho de
Segurança Nacional

Alienação de imóvel rural a empresa estrangeira

Lei nº 6.634/1979

“Art. 2º Salvo com o assentimento prévio do Conselho de Segurança Nacional, será vedada, na Faixa de Fronteira, a prática dos atos referentes a:

(...);

V – transações com imóvel rural, que impliquem a obtenção, por estrangeiro, do domínio, da posse ou de qualquer direito real sobre o imóvel;

Alienação de imóvel rural a empresa estrangeira

Lei nº 6.634/1979

“(…).

§ 4º Excetua-se do disposto no inciso V a hipótese de constituição de direito real de garantia em favor de instituição financeira, bem como a de recebimento de imóvel em liquidação de empréstimo de que trata o inciso II do art. 35 da Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964.”

(redação dada pelo art. 53 da Lei nº 13.097/2015).

Alienação fiduciária de imóvel rural a estrangeiro

As restrições estabelecidas pela Lei nº 5.709/1971 não se aplicam à alienação fiduciária de bem imóvel rural em garantia em favor de pessoa física ou jurídica estrangeira, ou a esta equiparada, mas é exigível a autorização de que trata essa lei, entretanto, como requisito para consolidação da propriedade no patrimônio dessas pessoas, em caso de inadimplemento da obrigação garantida e consequente de excussão do bem ou dação do direito eventual do devedor fiduciante (Lei nº

PENHORA DO DIREITO AQUISITIVO

Código de Processo Civil

- **Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:**
 - **I - requerer a intimação do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária;**

PENHORA DO DIREITO AQUISITIVO

Recurso Especial nº 1.171.341 - DF
(2009/0243850-3) - Relatora: Ministra
Maria Isabel Gallotti - Julgamento:
06/12/2011

Processual Civil. Penhora. Alienação
Fiduciária. Contrato. Direitos.
Possibilidade. Inteligência do artigo 655,
XI, do CPC. Recurso Especial conhecido e
provido.

ENCARGOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS

Lei 9.514/1997, art. 27

(...)

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

IPTU E CONDOMÍNIO LEI Nº 11.977/2009, art. 72

Lei nº 11.977/2009, Art. 72. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

ENCARGOS TRIBUTÁRIOS E CONDOMINIAIS


Código Civil, art. 1.368-B.

(...)

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.”

SÚMULA 399 DO STJ

Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.



IPTU DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE

TJSP – 15ª Câmara de Direito Público – (DOE 22.8.2016)

Agravo de Instrumento nº 2214382-58.2015.8.26.0000

“ILEGITIMIDADE PASSIVA Execução fiscal IPTU Imóvel construído e vendido pela executada, e a ela alienado fiduciariamente Hipótese em que as transações foram registradas no Registro de Imóveis Ilegitimidade passiva do credor fiduciário, que, ademais, deixou de figurar como proprietário do bem imóvel - Sujeição passiva do devedor fiduciante, nos termos dos Artigos 32 e 34 do Código Tributário Nacional e o Artigo 27 da Lei 9.514/97 Precedentes do STJ e desta Corte Reconhecimento - Exceção de pré-executividade acolhida - Recurso de agravo de instrumento provido.”

IPTU – REPERCUSSÃO GERAL

RE 928.902

Relator: Ministro Alexandre de Moraes

Recorrente: Caixa Econômica Federal

Recorrido : Município de São Vicente



EXTINÇÃO DO CONTRATO

Lei 9.514/1997

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

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

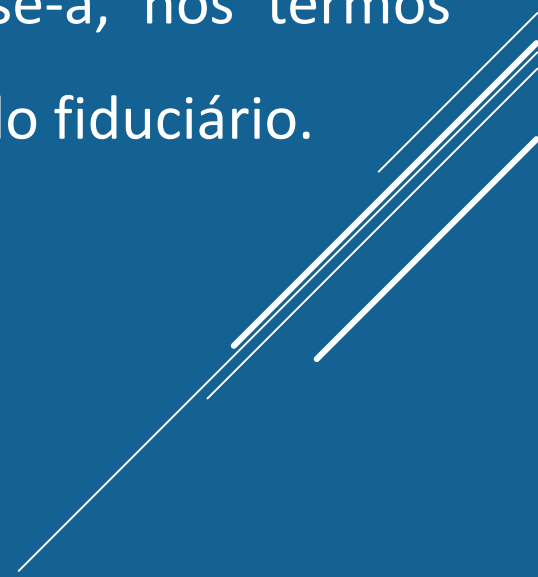
- § 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

EXTINÇÃO DO CONTRATO

Mora e inadimplemento

Lei 9.514/1997

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.



EXTINÇÃO DO CONTRATO

Mora e inadimplemento

Lei 9.514/1997

Intimação do devedor e fiduciante com prazo de 15 dias para purgação da mora no Cartório do Registro de Imóveis da situação do imóvel objeto da garantia.

O prazo para pagamento das parcelas e encargos vencidos estende-se até a data da averbação da consolidação da propriedade no patrimônio do credor, para a qual a lei fixa o prazo de 30 dias após a expiração do prazo de 15 dias fixado na carta de intimação

Após a averbação da consolidação é exigível o pagamento integral do saldo devedor e encargos (alteração legislativa, Lei 13.465/11.7.2017).

EXTINÇÃO DO CONTRATO

Mora e inadimplemento

Lei 9.514/1997, com redação dada pela Lei 13.465/2017

Art. 26.

§ 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 novembro de 2015 (Código de Processo Civil).

EXTINÇÃO DO CONTRATO

Mora e inadimplemento

Lei 9.514/1997, com redação dada pela Lei 13.465/2017

Art. 26.

§ 3º-B. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

PURGAÇÃO DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO?

REsp 1.433.031-DF

“Havendo previsão legal de aplicação do art. 34 do DL nº 70/99 à Lei nº 9.514/97 e não dispondo esta sobre a data limite para purgação da mora do mutuário, conclui-se pela incidência irrestrita daquele dispositivo legal aos contratos celebrados com base na Lei nº 9.514/97, admitindo-se a purgação da mora até a assinatura do auto de arrematação.”

PURGAÇÃO DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO ?

REsp 1.462.210-RS

“[...], o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação. 3. [...] o credor fiduciário, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não incorpora o bem alienado em seu patrimônio, que o contrato de mútuo não se extingue com a consolidação da propriedade em nome do fiduciário (...), e a ausência de prejuízo para o credor, a purgação da mora até a arrematação não encontra nenhum entrave procedimental.”

PURGAÇÃO DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO ?

REsp 1.518.085-RS

“[...] Aplicação subsidiária do Decreto-lei nº 70/1966. Proteção do devedor.(...). No âmbito da alienação fiduciária de imóveis em garantia, o contrato não se extingue por força da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, mas, sim, pela alienação em leilão público do bem objeto da alienação fiduciária, após a lavratura do auto de arrematação. **3.** A garantia do direito de quitação do débito antes da assinatura do auto de arrematação protege o devedor da onerosidade do meio executivo e garante ao credor a realização de sua legítima expectativa – recebimento do débito contratado ”

PAGAMENTO APÓS PRAZO DA PURGAÇÃO

Alteração legislativa

Nova redação do art. 39 da Lei 9.514/1997

“Art. 39. Às operações de crédito compreendidas no sistema de financiamento imobiliário, a que se refere esta Lei:

-
- II - aplicam-se as disposições dos arts. 29 a 41 do Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966, exclusivamente aos procedimentos de execução de créditos garantidos por hipoteca.”

PAGAMENTO APÓS PRAZO DA PURGAÇÃO

Lei 9.514/1997, com redação dada pela Lei 13.465/2017

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.

LEILÃO - LANCE MÍNIMO

Alteração legislativa

Art. 24.

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.

INTIMAÇÃO PARA LEILÃO

AgRg no REsp 1367704 / RS, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Dje 13.8.2015

“Agravo regimental no Recurso Especial. Civil e Processual Civil. Ação anulatória de leilão extrajudicial. LEI nº 9.514/97. Alienação fiduciária de coisa imóvel. Notificação pessoal do devedor fiduciante. Necessidade. Precedente específico. Recurso especial parcialmente provido. 1. “No âmbito do Decreto-Lei nº 70/66, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça há muito se encontra consolidada no sentido da necessidade de intimação pessoal do devedor acerca da data da realização do leilão extrajudicial, entendimento que se aplica aos contratos regidos pela Lei nº 9.514/97” (REsp 1447687/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/08/2014, DJe

INTIMAÇÃO PARA LEILÃO

Alteração legislativa

Art.

27.

.....
.....

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

Forma de comunicação equivalente à da

DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR PARA REAQUISIÇÃO

Art.

27.

.....
...

§ 2º-B (...), 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

AÇÃO REVISIONAL NÃO OBSTA A REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Art. 30.

Parágrafo único. Nas operações de financiamento imobiliário, inclusive nas operações do Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), uma vez averbada a consolidação da propriedade fiduciária, as ações judiciais que tenham por objeto controvérsias sobre as estipulações contratuais ou os requisitos procedimentais de cobrança e leilão, excetuada a exigência de notificação do devedor fiduciante, serão resolvidas, em primeiro plano, pelo juízo competente, e a

EXTINÇÃO MEDIANTE “RESCISÃO” DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ?

Apelação 0104383-79.2007.8.26.0100, 9ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 23.2.2016

Fundamentos: a alienação fiduciária “envolve relação de consumo e contrato de adesão”, que, por si só, autorizaria o devedor fiduciante a “postular a rescisão da avença, em virtude de sua incapacidade financeira para continuar honrando as parcelas”, com a consequente exoneração da sua obrigação de pagar a dívida contraída no contrato de financiamento.

LEILÃO

- Prazo: 30 dias após consolidação
 - Primeiro leilão: preço mínimo fixado no contrato
 - Segundo leilão: saldo devedor e acrescidos
 - Exoneração do devedor pelo saldo remanescente.
- Diferente da alienação fiduciária de bem móvel
(Código Civil - Art. 1.366)

“Art. 1.366. Quando, vendida a coisa, o produto não bastar para o pagamento da dívida e das despesas de cobrança, continuará o devedor obrigado pelo restante.”

LEILÃO – PERDÃO DA DÍVIDA

Proposta de alteração legislativa

Restringir o perdão da dívida aos financiamentos habitacionais, dispondo expressamente que nos demais casos o devedor continuará respondendo pelo saldo remanescente, como já ocorre nos consórcios (Lei 11.795/2008).

CONSTITUCIONALIDADE

RE 860.631-SP com repercussão geral

Relator Ministro Luiz Fux

Decisão de 28.11. 2017: “Cumpre destacar que, nada obstante recaia a discussão sobre a constitucionalidade da execução extrajudicial em contratos imobiliários, a matéria versada nos autos não guarda identidade com a tratada no RE 627.106 – Tema 249 da repercussão geral do Supremo Tribunal Federal. Naquele *leading case*, discute-se a recepção constitucional do Decreto-lei 70/1966, que prevê a execução extrajudicial por dívidas contraídas no regime do Sistema Financeiro da Habitação, com garantia hipotecária, situação diversa da presente demanda, cujo objeto é a constitucionalidade da Lei 9.514/1997, que prevê a possibilidade de execução extrajudicial nos contratos de mútuo pelo Sistema Financeiro Imobiliário, com alienação fiduciária de imóvel.”

CONSTITUCIONALIDADE

RE 860.631-SP com repercussão geral

Relator Ministro Luiz Fux

1. Cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito (CC, art. 474), independente de intervenção judicial.
2. Procedimento extrajudicial observa o contraditório: binômio informação + resistência a partir da intimação para purgação da mora.
3. Promessa de venda (Lei 4.591/64 e Lei 6.766/79).
4. Usucapião extrajudicial (Lei 6.015/73, art. 216-A, com redação do art. 1.071 do CPC).
5. Aquisição da propriedade mediante legitimação de posse extrajudicial (Lei 13.465/2017)

CONSTITUCIONALIDADE

RE 860.631-SP com repercussão geral

Relator Ministro Luiz Fux

CPC, art. 725, VI, exclui do rol dos procedimentos de jurisdição voluntária a extinção da propriedade fiduciária oriunda de fideicomisso “*quando ocorrer antes do evento que caracterizar a condição resolutória*” (art. 725, VI), isso significando que, uma vez verificada a condição resolutiva, incorpora-se a propriedade ao patrimônio do fideicomissário mediante simples averbação da ocorrência do evento pelo oficial do Registro de Imóveis, bastando para esse fim que lhe seja apresentado o respectivo documento comprobatório, por iniciativa do fideicomissário.

TAXA DE OCUPAÇÃO APÓS CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Lei 9.514/1997, com redação dada pela Lei 13.465/2017

Art. 37-A. O devedor fiduciante pagará ao credor fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o inciso VI ou o parágrafo único do art. 24 desta Lei, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante até a data em que este, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

JURISPRUDÊNCIA

Contribuição condominial (solidariedade)

TJSP - Apelação nº 984507-0/0 – Relator Des. Francisco Casconi – 17/02/2009 - despesas de condomínio - ação de cobrança - registro imobiliário - alienação fiduciária - credor fiduciário e devedores fiduciantes - solidariedade - o condomínio pode optar contra quem intentar ação de cobrança de taxa condominial, desde que possua qualquer relação jurídica vinculada ao imóvel - interesse da coletividade - direito de regresso - recurso improvido.

JURISPRUDÊNCIA

Contribuição condominial (ilegitimidade do fiduciário)

Ai nº 70022169833 – 18ª Câmara Cível TJRS – Relator Des. Nelson José Gonzaga - Cobrança de cotas de condomínio. Alienação fiduciária. Lei 9.514/97. Ilegitimidade passiva do credor fiduciário. A responsabilidade pelos encargos de condomínio, incidentes sobre imóvel adquirido por meio de alienação fiduciária, recai sobre o devedor fiduciante. Art. 27, §8º da lei 9.514/97.

Ilegitimidade passiva reconhecida. Correta a exclusão do credor fiduciário do pólo passivo da ação de cobrança. Negado seguimento ao recurso.

JURISPRUDÊNCIA

Contribuição condominial (Responsabilidade do fiduciante)

TJRJ – Apelação Cível nº 2009.001.08842 – Relator Des. Gabriel de Oliveira Zefiro - Ação sumária de cobrança de obrigações condominiais. Verba que é vinculada à unidade autônoma que compõe o condomínio edilício. Pedido julgado procedente em relação ao credor fiduciário, com acolhimento da preliminar de ilegitimidade ad causam suscitada pelo devedor fiduciante, sob a alegação de que o inadimplemento rompeu com o pacto e consolidou a propriedade resolúvel em favor do mutuante. Premissa falsa e conclusão de igual natureza. O rateio das despesas condominiais não se fulcra no domínio que é oponível *erga omnes*, mas na utilização efetiva dos bens e serviços da coisa comum. efetivada a alienação do bem pela escritura de alienação fiduciária, a responsabilidade pelos encargos do condomínio será do mutuário/fiduciante até que o fiduciário seja imitado na posse, como a respeito é o teor do art. 27, §8º, da Lei 9.514/97. Precedentes do STJ. Recurso conhecido e provido para reformar a sentença e julgar procedente o pedido em relação ao segundo demandado e improcedente em relação ao primeiro réu. Unânime.

JURISPRUDÊNCIA

**Restituição das quantias pagas.
Prevalência do art. 27 da Lei 9.514 sobre o art. 53 CDC**

**AgIn no REsp 932750-SP (8.2.2008)
AgIn no REsp 1.160.549-RS (3.9.2012)**

“Em verdade, a situação fática dos autos discrepa daquela em que firmado o entendimento desta Corte Superior, conforme julgados colacionados; trata-se, *in casu*, de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis e não de simples promessa de compra e venda (...) a solução da controvérsia, seja ela buscada no âmbito do conflito de normas, seja pela ótica da inexistência de conflitos entre os dispositivos normativos em questão, leva à prevalência da norma específica de regência da alienação fiduciária de bens imóveis, concluindo-se, por conseguinte, pelo descabimento da pretensão de restituição das prestações adimplidas, por força dos §§ 4º, 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97.”

JURISPRUDÊNCIA

**Restituição das quantias pagas.
Prevalência do art. 27 da Lei 9.514 sobre o art. 53 do
CDC**

Recurso Especial 1.230.384-SP (3.4.2013)

“A regra especial do § 4º da Lei n. 9.514/97 claramente estatui que a restituição ao devedor, após a venda do imóvel em leilão, será do valor do saldo que sobejar do total da dívida apurada. Portanto, existe regra especial para a situação jurídica em questão, que deve preponderar sobre a regra geral do Código de Defesa do Consumidor.”

JURISPRUDÊNCIA

Restituição das quantias pagas.

Prevalência do art. 27 da Lei 9.514 sobre o art. 53 do CDC

Embargos Infringentes nº 0014916-27.2010.8.26.0604/50001, rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 11.8.2015

“Não se resolve contrato, mas sim se executa garantia, o que é estruturalmente distinto. A construtora vendedora cumpriu integralmente a sua prestação, entregando o imóvel e celebrando o contrato de compra e venda. Financiou o preço e tornou-se credora fiduciária, com propriedade resolúvel sobre a unidade autônoma. Disso decorre não mais existir contrato bilateral a ser resolvido, por iniciativa de qualquer das partes. Existe agora apenas e tão somente contrato unilateral de mútuo garantido por propriedade fiduciária. (...). Resta apenas ao credor, se o caso, executar a garantia real e levar o imóvel gravado a leilão extrajudicial, nos exatos termos da L. 9.514/97, com o propósito único e exclusivo de recuperar o seu crédito”

JURISPRUDÊNCIA

Restituição das quantias pagas. Alienação fiduciária = Promessa de venda

Apelação 0104383-79.2007.8.26.0100, 9ª Câmara de Direito Privado do TJSP, rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. 23.2.2016

“Rescisão do contrato de alienação fiduciária”

Fundamentos: a alienação fiduciária “envolve relação de consumo e contrato de adesão”, que, por si só, autorizaria o devedor fiduciante a “postular a rescisão da avença, em virtude de sua incapacidade financeira para continuar honrando as parcelas”, com a consequente exoneração da sua obrigação de pagar a dívida contraída no contrato de financiamento.

INCONTROVERSO

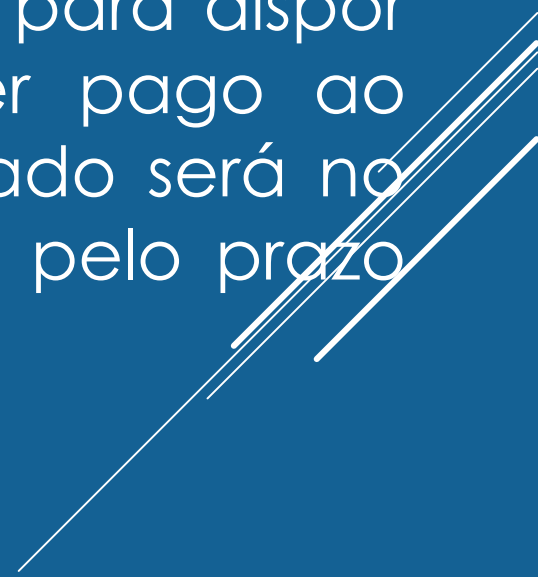
NOVO CPC

- **Art. 330. A petição inicial será indeferida quando:**
 - I - for inepta;
 - (...)
- **§ 2º Nas ações que tenham por objeto a revisão de obrigação decorrente de empréstimo, de financiamento ou de alienação de bens, o autor terá de, sob pena de inépcia, discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, além de quantificar o valor incontroverso do débito.**
- **§ 3º Na hipótese do § 2º, o valor incontroverso deverá continuar a ser pago no tempo e modo contratados.**

PAGAMENTO DO INCONTROVERSO

Proposta de alteração legislativa

Acrescentar § 4º ao art. 330 do CPC para dispor que o valor do incontroverso a ser pago ao credor no modo e no prazo contratado será no mínimo o valor do principal, dividido pelo prazo contratual.



INDISPONIBILIDADE

Proposta de alteração legislativa

Código Civil

Art. 1.364. (...). Parágrafo único. Os direitos reais de garantia ou constrições, inclusive as averbações de bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do bem móvel ou imóvel de que seja titular o fiduciante não obstam sua consolidação no patrimônio do credor e sua venda, mas subrogam-se no direito do fiduciante à percepção do saldo que eventualmente remanescer do produto da venda do bem.