



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: RECENTES ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS E NORMATIVAS**

---

## **KEZIAH ALESSANDRA VIANNA SILVA PINTO**

REGISTRADORA DE IMÓVEIS DE BRUMADINHO/MG

COORDENADORA DO DEPARTAMENTO DE CURSOS E EVENTOS DO CORI-MG

MEMBRO DO DEPARTAMENTO DE UNIFORMIZAÇÃO DO CORI-MG

MEMBRO DO CONSELHO FISCAL DO CORI-MG (EXERCÍCIO 2017-2018)

DOUTORA EM DIREITO PELA PUC-SP

MESTRE EM DIREITO PELA UNISAL-SP



# ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- Lei nº 9.514, de 20/11/1997.
- Alterações pelas Leis nº 13.465, de 11/07/2017 e nº 13.478, de 28/08/2017.
- Arts. 850 a 869, Provimento 260/CGJ/2013 (Código de Normas), com alterações pelos Provimentos 337, de 12/12/2016 e 345, de 05/09/2017.
- Registro da Alienação Fiduciária no Livro 2.
- Cobrança: art. Art. 10, § 3º, IV, V e XI, da Lei Estadual nº 15.424/04.



# FORMA DO TÍTULO

## CÓDIGO DE NORMAS

**Art. 852.** Os atos e contratos relativos à alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos poderão ser celebrados por escritura pública ou instrumento particular, desde que, neste último caso, seja celebrado por entidade integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI ou por Cooperativas de Crédito. (***Art. 852 com redação determinada pelo Provimento nº 345, de 5 de setembro de 2017***)



# FORMA DO TÍTULO

- **ESCRITURA PÚBLICA**
  - Contratos de qualquer pessoa física ou jurídica
- **INSTRUMENTO PARTICULAR – MINAS GERAIS**
  - Entidades integrantes do SFI
  - Cooperativas de crédito
  - Consórcios (Parágrafo Único, Lei nº 11.795/2008)

*Art. 45. O registro e a averbação referentes à aquisição de imóvel por meio do Sistema de Consórcios serão considerados, para efeito de cálculo de taxas, emolumentos e custas, como um único ato.*

*Parágrafo único. O contrato de compra e venda de imóvel por meio do Sistema de Consórcios poderá ser celebrado por instrumento particular.*

# ENUNCIADO 35 – CORI-MG

**35. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO PARTICULAR. IMÓVEL COM VALOR SUPERIOR A TRINTA SALÁRIOS MÍNIMOS. INSTRUMENTO EXCLUSIVO PARA ENTIDADES INTEGRANTES DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO.**

Nos termos do art. 38 da Lei 9.514/1997 e do art. 852 do Provimento 260/CGJ/2013, em sua redação conferida pelo Provimento 299/CGJ/2015, somente as entidades integrantes do Sistema Financeiro Imobiliário podem se valer de contratos particulares para a prática de atos e contratos relativos a alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos, com valores superiores a trinta salários mínimos.

# PROVIMENTO 345, de 06/09/2017

- ALTEROU O ART. 852, DO CÓDIGO DE NORMAS:

Art. 852. Os atos e contratos relativos à alienação fiduciária de bens imóveis e negócios conexos poderão ser celebrados por escritura pública ou **instrumento particular, desde que, neste último caso, seja celebrado por entidade integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI ou por Cooperativas de Crédito.**



# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE

- Em caso de mora do devedor o procedimento de “execução extrajudicial” da dívida para consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor depende de prévia intimação do devedor fiduciante.
- Art. 26, §§ 1º a 7º, da Lei nº 9.514/97
- Arts. 861 a 864, do Código de Normas



# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE

- **FORMAS:**
- **INTIMAÇÃO PESSOAL**
  - Na pessoa do devedor/garantidor e respectivo cônjuge ou por procurador com poderes especiais para receber intimação.
  - Art. 26, § 3º, Lei nº 9.514/97
  - Via Ofício de Registro de Imóveis – Formas à critério do Registrador:
    - Diretamente pelo cartório, pelo Oficial pessoalmente ou por preposto designado pelo Oficial;
  - Via postal, com AR MÃO PRÓPRIA (recomenda-se Sedex);
  - Via Ofício de Registro de Títulos e Documentos, a requerimento do registrador de imóveis.
- **INTIMAÇÃO POR EDITAL**





# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE – HORA CERTA

- **INTIMAÇÃO POR HORA CERTA**

**Lei nº 9514/97, 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 março de 2015 (Código de Processo Civil).**

**Lei nº 9.514/97, 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.



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE – HORA CERTA

- **INTIMAÇÃO POR HORA CERTA – CABIMENTO**
  - Na intimação pessoal diretamente pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo RTD
  - Após 2 tentativas frustradas de localizar o devedor
  - Suspeita motivada de ocultação\*



# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE – HORA CERTA

- **INTIMAÇÃO POR HORA CERTA – PROCEDIMENTO PARA SUA REALIZAÇÃO**
  - Duas tentativas frustradas de localizar o devedor no endereço conhecido.
  - Aviso escrito de dia e hora (“dia útil imediato”) que retornará para formalizar a intimação.
  - Entrega para pessoa da família, vizinho ou porteiro.
  - Retorno no dia e hora marcados para efetivar a intimação.
  - Efetivação da intimação mesmo que o devedor não esteja e mesmo que o vizinho/pessoa da família ou porteiro também não estejam presentes ou se recusem a assinar.



# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE – HORA CERTA

- **INTIMAÇÃO POR HORA CERTA – PROCEDIMENTO PARA SUA REALIZAÇÃO**
- **CPC, art. 252.** *Quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar.*

*Parágrafo único. Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.*
- **CPC, art. 253.** *No dia e na hora designados, o oficial de justiça, independentemente de novo despacho, comparecerá ao domicílio ou à residência do citando a fim de realizar a diligência.*



# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE – HORA CERTA

- **INTIMAÇÃO POR HORA CERTA – PROCEDIMENTO PARA SUA REALIZAÇÃO**

- CPC, art. 253.

*§ 1º Se o citando não estiver presente, o oficial de justiça procurará informar-se das razões da ausência, dando por feita a citação, ainda que o citando se tenha ocultado em outra comarca, seção ou subseção judiciárias.*

*§ 2º A citação com hora certa será efetivada mesmo que a pessoa da família ou o vizinho que houver sido intimado esteja ausente, ou se, embora presente, a pessoa da família ou o vizinho se recusar a receber o mandado.*

*§ 3º Da certidão da ocorrência, o oficial de justiça deixará contrafé com qualquer pessoa da família ou vizinho, conforme o caso, declarando-lhe o nome.*

~~*§ 4º O oficial de justiça fará constar do mandado a advertência de que será nomeado curador especial se houver revelia.*~~



# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE – HORA CERTA

- **INTIMAÇÃO POR HORA CERTA – PROCEDIMENTO PARA SUA REALIZAÇÃO**
- **CPC, art. 254.** *Feita a citação com hora certa, o escrivão ou chefe de secretaria enviará ao réu, executado ou interessado, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da juntada do mandado aos autos, carta, telegrama ou correspondência eletrônica, dando-lhe de tudo ciência.*
- O Oficial de Registro de Imóveis ou do RTD deve enviar ao devedor, via postal com AR para o endereço da intimação, uma COMUNICAÇÃO de que foi efetivada a intimação por hora certa, com resumo das datas e horários de comparecimento, quem recebeu o aviso do dia e hora e quem estava presente para receber.



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# INTIMAÇÃO DO DEVEDOR FIDUCIANTE – HORA CERTA

**HORA CERTA  
X  
INTIMAÇÃO JUDICIAL**



# PRAZO PARA CONSOLIDAÇÃO

**Lei nº 9.514/97, art. 26-A:** Os procedimentos de cobrança, purgação de mora e consolidação da propriedade fiduciária relativos às **operações de financiamento habitacional**, inclusive as 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), sujeitam-se às normas especiais estabelecidas neste artigo.

**§ 1º** A **consolidação** da propriedade em nome do credor fiduciário será **averbada** no registro de imóveis **trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora** de que trata o § 1º do art. 26 desta Lei.





# PRAZO PARA CONSOLIDAÇÃO

- **OPERAÇÕES DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL:**
  - 15 DIAS PARA PURGAÇÃO DA MORA
  - 30 DIAS A PARTIR DO VENCIMENTO DA PURGAÇÃO DA MORA PARA AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO
- **OPERAÇÕES FINANCEIRAS QUE NÃO ENVOLVAM FINANCIAMENTO HABITACIONAL**
  - 15 DIAS PARA PURGAÇÃO DA MORA
  - AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO PODE SER IMEDIATA APÓS TRANSCORRIDO *IN ALBIS* O PRAZO DE PURGAÇÃO.

**ATENÇÃO:** observar prazo de 120 dias, a contar da emissão da certidão, para realizar a consolidação da propriedade, conforme art. 865, § 2º, Código de Normas (Prov 306/2015).



# PRAZO PARA CONSOLIDAÇÃO

**Lei nº 9.514/97, art. 26-A...**

**§ 2º** Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária.

- APÓS A CONSOLIDAÇÃO, SÓ NOVA AQUISIÇÃO.



# DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE

Lei nº 9.514/97, art. 26-A...

**§ 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.



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

# CONTROLE DE COMUNICAÇÃO DOS LEILÕES PELO CREDOR AO DEVEDOR

Lei nº 9.514/97, 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.

- **Momento da conferência:**

- Para averbar leilões negativos ou
- Para registrar o título de aquisição do imóvel por terceiro



## OUTRAS MUDANÇAS

- **AFASTAMENTO EXPRESSO DE INCIDÊNCIA DO DECRETO-LEI 70/66 PARA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO CASO DE INADIMPLEMENTO DA DÍVIDA**

**Lei nº 9.514/97, art. 39...**

**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.**



## OUTRAS MUDANÇAS

### • **LEI 13.476, DE 28 DE AGOSTO DE 2017**

Art. 3º. A contratação, no âmbito do SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL, de abertura de limite de crédito, as operações financeiras derivadas do limite de crédito e a abrangência de suas garantias obedecerão ao disposto nesta Lei.

Art. 7º. O registro das garantias constituídas no INSTRUMENTO DE ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO deverá ser efetuado na forma prevista na legislação que trata de cada modalidade da garantia, real ou pessoal, e serão inaplicáveis os requisitos legais indicados nos seguintes dispositivos legais:  
I - inciso I, II e III do caput do art. 18 e incisos I, II e III do caput do art. 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

- Cláusulas contratuais mínimas na AF e na cessão fiduciária: dispensadas quando se tratar de instrumento de abertura de limite de crédito.
- **Art. 4º:** traz os requisitos essenciais do contrato e admite instrumento público ou particular, sem distinção.



## OUTRAS MUDANÇAS

- **LEI 13.476, DE 28 DE AGOSTO DE 2017**

Art. 8º. A exoneração das garantias constituídas em instrumento de abertura de limite de crédito ocorrerá mediante sua rescisão ou após seu vencimento e desde que as operações financeiras derivadas tenham sido devidamente quitadas.

Art. 9º **Se, após a excussão das garantias constituídas no instrumento de abertura de limite de crédito, o produto resultante não bastar para quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o tomador e os prestadores de garantia pessoal continuarão obrigados pelo saldo devedor remanescente, não se aplicando, quando se tratar de alienação fiduciária de imóvel, o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.**

- Dívida permanece no que ultrapassa o valor apurado em leilão para venda do imóvel.

- **NÃO SE APLICA PARA FINANCIAMENTOS HABITACIONAIS**



**CORI-MG**  
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO  
DE MINAS GERAIS

**OBRIGADA!!!**

**keziah@cartoriobrumadinho.com.br**