ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

~~Usar esse texto para a revisão e atualização do mesmo~~

Sumário:

2.8 Alienação Fiduciária
2.8.1 Registro da Garantia Por Alienação Fiduciária
2.8.1.1 Produtos agropecuários e subprodutos
2.8.1.2 Extensão (recarregamento) dos créditos
2.8.2 Aditamentos
2.8.3 Transferência de Direitos
2.8.4 Distrato
2.8.5 Cancelamento da Alienação Fiduciária em Função do Pagamento da Dívida (reversão da propriedade)
2.8.6 Procedimento de Notificação (Intimação)
2.8.7 Dação em Pagamento
2.8.8 Consolidação da Propriedade
2.8.9 Averbação e Cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário
2.8.10 Registro da Venda
2.8.11 Averbação dos Leilões Negativos
2.8.12 Concurso de Credores
2.8.13 Quitação da Dívida
2.9 Execução Extrajudicial da Hipoteca

~~(Falta revisar com a inclusão e correção de emolumentos e funrejus – basta efetuar isso nos check list)~~

~~Li todo o Boletim da Irib sobre a extensão. Ver os demais na pasta Doutrinas\Marco das Garantias\IRIB Notas Técnicas~~

2.8 Alienação Fiduciária

Entre as garantias existentes, a alienação fiduciária de bem imóvel regida pela Lei 9.514/97 é disparadamente a que mais ingressa no Registro de Imóveis. Isso se deve pela obrigatoriedade de seu registro,[1] assim como pela forma célere e bem menos complicada que se dá a execução dessa garantia.[2] Ela é constituída e executada, toda, no Serviço de Registro de Imóveis, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário ou outro órgão. Outro aspecto positivo ao credor é que esse bem dado em alienação fiduciária sai da esfera patrimonial do devedor e fica segregado, afetado ao credor e, em caso de insolvência deste, o imóvel não é arrecadado para

[1] Art. 23 da Lei 9.514/97.

[2] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação Fiduciária. Rio de Janeiro:COP Editora (Coleção Cadernos do IRIB, n. 13), 2022, p. 18.

compor a massa falida. Um dos poucos aspectos negativos que existia era o fato de que o imóvel alienado fiduciariamente ficava como um "capital morto", sem poder ser utilizado para outra garantia, o que foi corrigido com a Lei 14.711/23 que instituiu a alienação fiduciária superveniente.

Com o registro do contrato de alienação fiduciária a propriedade do imóvel é transferida ao credor fiduciário e o devedor fiduciante permanece com a posse direta (§ 1º, art. 23, Lei 9.514/97). Nessa situação, a propriedade do imóvel fica numa espécie de limbo, pois não está com o devedor e nem com o credor, está entre os dois. Portanto, o bem é segregado e afetado ao negócio (de garantia) realizado, fica fora do comércio e eventual alienação (penhora, etc.) irá recair sobre os direitos que o credor, devedor ou garantidor possuem em função deste contrato. Sendo assim, quando houver ordem judicial para que a indisponibilidade ou a penhora recaia sobre a propriedade do credor fiduciário, deve ser compreendida como sendo a propriedade fiduciária (os direitos) que o credor possui e o arrematante irá tomar sua posição contratual, substituindo-o em todos os direitos e deveres. "Se a constrição judicial recair sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula"[3] (art. 18, § § 7º e 8º, Lei 10.931/04).

Da mesma forma, quando a ordem judicial estabelecer a penhora do "imóvel pertencente" ao devedor fiduciante, deve ser entendida como sendo sobre os direitos aquisitivos que ele possui (arts. 789 e 835, XII, CPC; STJ – AgInt no REsp 1.485.972/SC), com posterior encaminhamento de expediente informando porque assim foi procedido.

2.8.1 Registro da Garantia Por Alienação Fiduciária

O art. 38 da Lei 9.514/97 estabelece que os atos e contratos relacionados a alienação fiduciária em garantia, seja para *"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"*. Sendo assim, o contrato de constituição da garantia e os demais atos decorrentes do mesmo podem ser por instrumento particular, independentemente do valor previsto no art. 108 do Código Civil ~~(desde que decorrentes do SFI, consórcio ou cédula)~~.

[3] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis – Coleção Direito Imobiliário Vol. X, Tomo II. São Paulo:Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 278.

Contrariando a disposição legal e a jurisprudência (§ 1º, art. 22, Lei 9.514/97 – STF MS 39.930; STJ AREsp 553.145/PR; REsp 1.542.275/MS), o CNJ decidiu que o instrumento particular de constituição da alienação fiduciária fica restrito às instituições financeiras (incluídas as cooperativas de crédito), administradoras de consórcio de imóveis, entidades integrantes do Sistema Financeiro de Habitação e outras situações em que a lei dispensa expressamente a necessidade de escritura pública (art. 440-AO do CNN/CNJ – incluído pelo Prov. 172/24). No entanto, através do PP 0007122-54.2024.2.00.0000, o CNJ suspendeu esse dispositivo. Pelo qual, enquanto perdurar a suspensão do art. 440-AO do CNN/CNJ,[4] o instrumento particular pode ser utilizado em todas as situações que envolvam alienação fiduciária.

O art. 38 da Lei 9.514/97 dispensa a necessidade de escritura pública nos atos e contratos resultantes da aplicação da garantia, mesmo nos que visem à transferência de direitos reais. O § 2º do art. 440-AO do CNN/CNJ e o texto da decisão no PP 0007122-54.2024.2.00.0000/CNJ mencionam a alienação fiduciária "e os atos conexos", deixando claro pela exposição da decisão que neles se encontra, também, a compra e venda.

> No ponto, afirma que a expressão "*atos e contratos resultantes da sua aplicação*" deve alcançar não apenas os "atos referidos nesta lei", mas também aqueles atos que não são nela referidos, ou seja, como expresso na norma, que sejam "resultantes da sua aplicação", entendimento defendido por CHALHUB, para quem uma compra e venda que se concretizaria com recursos de financiamento concedido nas condições da Lei n. 9.514/1997 seria um contrato resultante da aplicação da aludida lei e, portanto, pode ser celebrado por instrumento particular.[5]

Nesse posicionamento de Chalhub encontra-se:

> A lei não faz qualquer restrição alguma às modalidades de contrato passíveis de ser formalizados mediante instrumento particular em relação à Lei 9.514/1997; ao contrário, estende a possibilidade de formalizar por instrumento particular a todos 'os atos e contratos referidos nesta lei ou resultantes de sua aplicação'. Assim, quando resultantes da referida lei, podem ser celebrados por instrumento particular a compra e venda, a promessa de venda, a hipoteca, a caução de direitos aquisitivos, a cessão fiduciária, a alienação fiduciária, enfim, os atos e contratos relacionados à comercialização de imóveis e à constituição de garantias imobiliárias previstas na Lei 9.514/1997 ou resultantes dela.[6]

---

[4] Consultar a referida norma atualizada em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>>.
[5] CNJ, PP **0007122-54.2024.2.00.0000**, Min. Mauro Campbell Marques.
[6] CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária. 5. ed., Rio de Janeiro:Forense, 2017, p. 256.

Portanto, se a alienação fiduciária é instituída para garantir o pagamento da venda do imóvel, a compra e venda (relacionada à garantia), também, pode ser formalizada por instrumento particular.

Quando for no âmbito do crédito imobiliário~~)~~, fica dispensado o reconhecimento de firma ~~e a presença de testemunhas~~ (§ 5º, art. 221, Lei 6.015/73 – ver item 1.6.4). O mesmo ocorre com as cédulas.

No que tange a necessidade de testemunhas, muito embora o art. 221, II, norma especial aplicável ao registro imobiliário, seja expresso em estabelecer a necessidade das mesmas, o entendimento que predomina é que não há necessidade das mesmas em função do contido no art. 221 do CC.[7]

~~Quando o documento for em meio digital observar os requisitos dispostos no item 1.6.3.~~

Pode-se dizer que a alienação fiduciária se dá através de um negócio (art. 22, Lei 9.514/97) que pode ser instrumentalizado por um documento público ou particular. A propriedade fiduciária do bem imóvel se constitui mediante o registro desse título no Serviço de Registro de Imóveis (art. 23, Lei 9.514/97). Se não houver o registro, haverá apenas um crédito, sem garantia real e sem possibilidade de execução da mesma. Em função disso, ocorre essa prática de os agentes financeiros liberarem os valores financiados somente após a comprovação do registro.

Sendo que a segunda alienação fiduciária constituída sobre o mesmo imóvel (ou as subsequentes), da mesma forma, para que surta efeitos legais deve ser registrada, no entanto ela se tornará eficaz quando for cancelada a anterior (§ 3º, art. 22, Lei 9.5014/97). Portanto, o credor fiduciário da alienação superveniente pode pagar a dívida da(s) anterior(es), se sub-rogar no crédito (§ 5º, art. 22, Lei 9.5014/97), tornar eficaz a sua alienação fiduciária e promover a sua excussão. Se a excussão for promovida pelo credor fiduciário anterior, as alienações fiduciárias supervenientes serão canceladas e seus respectivos credores deverão se habilitar no crédito do primitivo (§ 4º, art. 22, Lei 9.5014/97 e art. 10 da Lei 14.711/23 – ver item 2.8.12).

Quando o título (documento) for apresentado na forma digital, será necessário que contenha assinatura eletrônica. ~~Nesse sentido, ver item 1.6.3.~~

[7] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. 3. ed., São Paulo:Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 387.

Nos termos dos § § 1º a 3º do art. 22 da Lei 9.514/97, pode ser objeto de alienação fiduciária a propriedade plena, assim como, outros direitos reais arrolados no § 1º. Com as alterações promovidas pela Lei 14.711/23, ficou expresso a possibilidade de que a alienação fiduciária pode recair sobre a propriedade superveniente (§ § 3º a 10 do art. 22 da Lei 9.514/97). Por exemplo, em um imóvel que possui uma dívida garantida por alienação fiduciária, pode ter uma segunda alienação fiduciária (da propriedade superveniente). Assim como, sucessivas outras. Essa(s) alienação(ões) fiduciária(s) superveniente(s) pode(m) ser registrada(s) imediatamente, mas ficará(ão) numa condição suspensiva, pois só se tornarão eficazes quando o devedor pagar a dívida e for cancelada a alienação fiduciária anterior. Ou seja, quando a propriedade reverter ao patrimônio do proprietário fiduciante ela automaticamente irá se transformar em nova garantia fiduciária.

Já havia entendimentos de que os direitos reais de aquisição que o devedor possui podiam ser objeto de alienação fiduciária (art. 17, III, Lei 9.514/97).[8] Essa corrente já defendia que a propriedade superveniente (que vem a surgir depois que o devedor paga a dívida), pode ser objeto de alienação fiduciária, que se dá sob condição suspensiva (arts. 1.361, § 3º e 1.420, § 1º, CC).[9] Agora, o § 3º, art. 22, Lei 9.514/97 autoriza isso de forma expressa, dizendo que ela se tornará eficaz quando ocorrer o cancelamento do negócio fiduciário anterior. Em outras palavras o fiduciante (devedor), não tem a propriedade plena, mas tem algo distinto que é um direito real aquisitivo, um direito de uma propriedade no futuro ou uma propriedade superveniente que se encontra sob condição suspensiva, que pode possuir um valor econômico e pode ser objeto de alienação ou transmissão, mesmo que no contrato primitivo tenha cláusulas vedando isso. Ou seja, ela é registrada sob uma condição suspensiva e só terá eficácia com a reversão da propriedade. Pelo qual, para que seja registrada uma alienação fiduciária superveniente não há necessidade de anuência do credor fiduciário original, pois, este não terá qualquer prejuízo.[10] O registro da alienação fiduciária superveniente identificará em relação a qual alienação fiduciária ela será superveniente e que ela só se tornará eficaz após a ocorrência da reversão da propriedade ao garantidor fiduciante. Os emolumentos serão os mesmos da alienação fiduciária original.

[8] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação Fiduciária. Rio de Janeiro:COP Editora (Coleção Cadernos do IRIB, n. 13), 2022, p. 81.

[9] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação Fiduciária. Rio de Janeiro:COP Editora (Coleção Cadernos do IRIB, n. 13), 2022, p. 87; 1VRPSP 1070739-79.2017.8.26.0100; IRIB consulta 17620.

[10] Nota Técnica Conjunta n. 01/2025 – RIB, ONR e IRIB.

Conforme Nota Técnica Conjunta n. 01/25 (RIB e ONR), é desnecessária a "anuência do credor fiduciário original para o registro da alienação fiduciária da propriedade superveniente".

A alienação fiduciária, também, pode ser instituída sobre fração ideal. No que tange a enfiteuse, superfície, direito real de uso e outros, devem estar devidamente identificados e a garantia não pode ser por prazo superior ao da vigência deste direito real.

O inc. VI do § 1º do art. 22 prevê que a alienação fiduciária pode recair, também, sobre "*os bens que, não constituindo partes integrantes do imóvel, destinam-se, de modo duradouro, ao uso ou ao serviço deste*". Ou seja, na classificação geral dos bens jurídicos, isso se denomina de "pertenças" (art. 93, CC). São bens que conservam sua individualidade, mas estão a serviço do principal. Numa fazenda, por exemplo, o trator ou gado existente nela é tido como pertença. Em um apartamento, o aparelho de ar-condicionado é a pertença. Quando se compra uma fazenda ou um apartamento, a princípio, o trator, o gado e o ar-condicionado não fazem parte do negócio, pois podem ser destacados e vendidos em separado (art. 94, CC).[11] Sobre isso, ver item 2.8.1.1 (Produtos agropecuários e seus subprodutos).

Via de regra, o imóvel hipotecado pode ser objeto de alienação fiduciária (art. 1.475, CC). No entanto, há situações especiais em que o imóvel hipotecado não pode ser alienado sem anuência do credor, como ocorre, por exemplo, no âmbito do SFH (parágrafo único, art. 1º, Lei 8.004/90) ou de cédulas de crédito (enquanto não vencida a dívida), como a CCR (arts. 59 e 69, DL 167/67), CCIndustrial (arts. 51 e 57, DL 413/69), CCE (art. 3º, Lei 6.313/75), CCC (art. 5º, Lei 6.840/80) e CPR (art. 18, Lei 8.929/94).[12] Em relação CCB, embora controvertido, entende-se que não existe essa restrição e não precisa de anuência do credor (arts. 30 e 34, § 2º, Lei 10.931/04 – PP 1000309-42.2021.8.26.0495 1VRPSP). Da mesma forma, via de regra, o imóvel penhorado em processo de execução judicial não impede a constituição de alienação fiduciária, ressalvada as hipóteses em que o mesmo se torna inalienável, como ocorre, por exemplo, em execução promovida pela Procuradoria da Fazenda Nacional (§ 1º, art. 53, Lei 8.212/91). A existência de cláusulas de inalienabilidade e

[11] FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. V. 1, 15. ed., Salvador:JusPodivm, 2017, p. 540.

[12] No AI 0122942-42.2025.8.16.0000 do TJPR foi decidido que essa vedação se refere a transferência de propriedade (que é o que ocorre na AF) e não a nova hipoteca.

impenhorabilidade impedem a instituição de alienação fiduciária sobre o imóvel. A cláusula de incomunicabilidade, só impede se o imóvel está sendo transferido em alienação fiduciária ao cônjuge.[13]

Se o imóvel está sendo adquirido por quem tem os bens indisponíveis e no mesmo ato ele dá o imóvel em garantia por alienação fiduciária, a indisponibilidade irá recair sobre os direitos que o devedor fiduciante possui (art. 320-J, CNN/CNJ). No entanto, deve ser observado se no contrato há alguma cláusula que impede e resolve o contrato nessas situações, como ocorre com os contratos que a CEF efetua.

A princípio, a alienação fiduciária de imóvel rural a credor estrangeiro pode ser efetuada (incs. II e III, § 2º, art. 1º, Lei 5.709/71), mesmo estando em área situada na faixa de fronteira (§ 4º, art. 2º, Lei 6.634/79).

Quando a alienação fiduciária é instituída através de uma Cédula de Crédito Bancário – CCB há uma controvérsia sobre a necessidade ou não de assinatura, também, do credor. A corrente que defende a necessidade de assinatura do credor fundamenta no fato de que o que é registrado é a garantia (a alienação fiduciária e não a cédula) e esta necessita de assinatura de ambas as partes.[14] Por outro lado há o entendimento de que a CCB tem um regramento próprio, ou seja, pelos arts. 29, VI, 30 a 32 da Lei 10.931/04 e estes dizem que a garantia é instituída na mesma somente com a assinatura do devedor.[15]

Ao qualificar o título, deverá ser observado se estão presentes as cláusulas enumeradas no art. 24 da Lei 9.514/97, assim como, da menção da existência ou não de prazo de carência para expedição da intimação e, sendo o caso, de quanto ele é (§ 2º, art. 26). Se o contrato não menciona o prazo de carência, ele será de 15 dias (§ 2º-A, art. 26). Ver check list nos modelos de n. 2-8-1.

O contrato pode conter apenas a constituição da garantia mediante a alienação fiduciária. Nessa situação o devedor já é proprietário do imóvel e o transfere para o credor com a finalidade de constituir a alienação fiduciária em garantia. É uma operação bilateral. Nessa situação há apenas um ato de registro, o da

[13] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação Fiduciária. Rio de Janeiro:COP Editora (Coleção Cadernos do IRIB, n. 13), 2022, p. 76.
[14] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação Fiduciária. Rio de Janeiro:COP Editora (Coleção Cadernos do IRIB, n. 13), 2022, p. 116.
[15] CSMSP 0001131-68.2019.8.26.0414 e 0001137-75.2019.8.26.0414; IRIB consulta 9767.

garantia fiduciária. No entanto, na grande maioria, no mesmo instrumento participam três partes: o vendedor do imóvel que o transfere ao (futuro) devedor; o devedor que recebe e simultaneamente o transfere ao credor em garantia fiduciária; o credor que paga diretamente ao vendedor. É uma operação triangular. Nesse último caso, existem dois atos de registro: um da compra e venda e outro da garantia.[16] Nessa situação, se o devedor tiver os bens indisponíveis, conforme já exposto anteriormente, ~~segundo~~ de acordo com o art. 320-J do CNN/CNJ, deve ser efetuado o registro da compra e venda, assim como da alienação fiduciária e, em seguida, promover a averbação da indisponibilidade sobre os direitos do devedor fiduciante. No entanto, deve ser observado se o credor estabeleceu eventual cláusula que resolva o contrato nessas situações, a exemplo do que vem sendo efetuado pela CEF.

A base de cálculo para a incidência de emolumentos e Funrejus, na compra e venda será o valor declarado para esse negócio ou o atribuído para o ITBI, o que for maior. Para a alienação fiduciária será o valor financiado~~.~~ (Ver IN 02/08 do TJPR). Na alienação fiduciária não incide ITBI, ele será exigido se houver consolidação da propriedade em favor do credor.

2.8.1.1 Produtos agropecuários e seus subprodutos

A Lei 14.421/22 estabeleceu que, também, a "alienação fiduciária em garantia de produtos agropecuários e de seus subprodutos", dados em garantia através de Cédula de Produto Rural - CPR, devem ser registrados no Livro 3 (Livro Auxiliar) do Registro de Imóveis (§ 4º, art. 12, Lei 8.929/94). Com essa alteração e a concomitante mudança do item 10º e § 2º do art. 129 da Lei 6.015/73, aliado ao disposto nos arts. 1.367 e 1.368-A, ~~ambos, do CC, observa-se~~ambos, do CC, observam-se que o legislador entendeu que os bens produzidos na propriedade agrícola ficam afetadas à mesma[17] e, seja em função disto ou por determinação legal, foi definido que a competência para o registro da alienação fiduciária de produtos agropecuários foi atribuída ao Registro de Imóveis. Há quem diga que em função disso, pouco importa a

[16] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação Fiduciária. Rio de Janeiro:COP Editora (Coleção Cadernos do IRIB, n. 13), 2022, p. 54.
[17] SANTOS, Fábio Ribeiro dos; RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Da Competência Registral da Alienação Fiduciária de Produtos e Subprodutos Agropecuários no Oficio de Registro de Imóveis. Disponível em: << https://www.migalhas.com.br/arquivos/2023/5/0CF567DE3711EA_PRODUTOSAGROPECUARIOS.pdf>>. Acessado em: 29/6/23.

natureza do produto (fungível ou infungível),[18] pois, observa-se que há um microssistema direcionado ao crédito rural que demanda uma interpretação teleológica, pela qual se conclui que todas as alienações fiduciárias de produtos agropecuários e seus subprodutos devem ser registradas no RI, sejam elas constituídas através de CPR ou por outros títulos, seja para o financiamento da atividade agrícola ou fora dele, sejam bens fungíveis ou infungíveis, inclusive as máquinas e equipamentos agrícolas. Assim, segundo essa linha de pensamento, tendo em vista que o § 4º, art. 12 e o art. 8º, ambos, da Lei 8.929/94, não restringem à CPR, ela deve ser registrada no RI independente do título que a constitui.

> Resumidamente, possível concluir que a competência registral acerca de alienações fiduciárias de produtos agropecuários e de seus subprodutos, assim entendidos aqueles previstos no artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei Federal 8.929/1994, nos artigos 1.442, 1.444 e 1.447 do Código Civil, e nos artigos 15, 55 e 56 do decreto-lei 167/1967, independentemente do título que institua tais garantias, devem ser objeto de registro no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis em que estiverem localizados os bens dados em garantia (artigo 1.368-A do Código Civil, cc artigo 8º, parágrafos 1º a 3º, e artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Federal 8.929/1994).[19]

O Enunciado n. 31, de 24/10/23, da ARISP e a consulta IRIB, sob protocolo n. 19105, também, são nesse sentido. Dispondo essa última, que "a alteração trazida pela Lei n. 14.421/2022 não se restringe apenas à Cédula de Produto Rural (CPR), mas também às demais cédulas".

No entanto, isto ainda deve ser visto com cautela, pois os dispositivos da Lei 8.929/94 tratam da CPR e a literalidade da norma não diz claramente isso, conforme se percebe pelo contido no art. 1.361 do CC e o disposto no CNFE/PR:

> Art. 435. Em títulos e documentos, serão promovidos registros e transcrições:
> ....
> XII - dos contratos de compra e venda em prestações, com reserva de domínio ou não, qualquer que seja a forma de que se revistam, dos de alienação ou de promessas de venda referentes a bens móveis e os de alienação fiduciária, **exceto** as alienações fiduciárias sobre produtos agropecuários e de seus subprodutos oriundas de cédulas de produtos rurais, que devem ser registradas no Registro de Imóveis. (Redação dada pelo Provimento nº 318, de 8 de março de 2023) (g. n.)

[18] SANTOS, Emanuel Costa. A árvore, o fruto e o tempo: A competência do registro de imóveis para registros de alienações fiduciárias de produtos agropecuários e de seus subprodutos. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/388962/a-arvore-o-fruto-e-o-tempo>>. Acessado em: 29/6/23.

[19] SANTOS, Emanuel Costa. A árvore, o fruto e o tempo: A competência do registro de imóveis para registros de alienações fiduciárias de produtos agropecuários e de seus subprodutos. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/388962/a-arvore-o-fruto-e-o-tempo>>. Acessado em: 29/6/23.

O disposto no § 2º, do art. 1º e nos § § 1º e 2º, do art. 8º, da Lei 8.929/94, dá as diretrizes para definir o que pode ser objeto de alienação fiduciária de produtos agropecuários:

> Art. 1º [...]
> § 2º Para os efeitos desta Lei, produtos rurais são aqueles obtidos nas atividades: (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020).
> I - agrícola, pecuária, florestal, de extrativismo vegetal e de pesca e aquicultura, seus derivados, subprodutos e resíduos de valor econômico, inclusive quando submetidos a beneficiamento ou a primeira industrialização; (Redação dada pela Lei nº 14.421, de 2022)
> II - relacionadas à conservação, à recuperação e ao manejo sustentável de florestas nativas e dos respectivos biomas, à recuperação de áreas degradadas, à prestação de serviços ambientais na propriedade rural ou que vierem a ser definidas pelo Poder Executivo como ambientalmente sustentáveis; (Redação dada pela Lei nº 14.421, de 2022)
> III - de industrialização dos produtos resultantes das atividades relacionadas no inciso I deste parágrafo; (Incluído pela Lei nº 14.421, de 2022)
> IV - de produção ou de comercialização de insumos agrícolas, de máquinas e implementos agrícolas e de equipamentos de armazenagem. (Incluído pela Lei nº 14.421, de 2022) (g. n.) [...]
> Art. 8º [...]
> § 1º A alienação fiduciária de produtos agropecuários e de seus subprodutos poderá recair sobre bens presentes ou futuros, fungíveis ou infungíveis, consumíveis ou não, cuja titularidade pertença ao fiduciante, devedor ou terceiro garantidor, e sujeita-se às disposições previstas na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e na legislação especial a respeito do penhor, do penhor rural e do penhor agrícola e mercantil e às disposições sobre a alienação fiduciária de bens infungíveis, em tudo o que não for contrário ao disposto nesta Lei. (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020)
> § 2º O beneficiamento ou a transformação dos gêneros agrícolas dados em alienação fiduciária não extinguem o vínculo real que se transfere, automaticamente, para os produtos e subprodutos resultantes de beneficiamento ou transformação. (Incluído pela Lei nº 13.986, de 2020) (g. n.)

Ao que se depreende, pelo fato de a Lei 8.929/94 ser norma especial, afasta a regra geral disposta no art. 1.361 do CC (art. 1.368-A, CC c/c art. 2º, § 2º, DL 4.657/42 LINDB). Nesse sentido, observa-se que a parte final do § 1º do art. 8º diz que esse objeto deve ser apurado observando-se o que está previsto para o penhor rural e mercantil, os quais, preveem que pode ser máquinas e instrumentos agrícolas, colheitas, frutos, lenha, animais, etc. (arts. 1.442, 1.444 e 1.447, CC e art. 56 do DL 167/67). Diante dessa abrangência, praticamente todos os bens móveis relacionados a atividade agrícola podem ser objeto de alienação fiduciária e registrados perante o RI. Muito embora os veículos automotores (vinculados a atividade agropecuária) estejam registrados no Detran, seguindo essa linha acima citada, nos parece que a alienação fiduciária dos mesmos passou a ser de competência do Registro de Imóveis (afastando-se a previsão do art. 1.361, § 1º, CC), em função do que dispõe o art. 22, § 1º, VI, Lei 9.514/97.

Pelo exposto, é da competência do Registro de Imóveis o registro da alienação fiduciária de produtos agropecuários e seus subprodutos. Sendo que, conforme foi observado anteriormente, em função do inciso XII do art. 435 do CNFE, essa competência fica limitada às alienações fiduciárias dos produtos e subprodutos agropecuários instituídas através de Cédula de Produtor Rural – CPR quando efetuados para financiar a atividade agrícola.

Por outro lado, quando o bem a ser alienado fiduciariamente for classificado como pertença (art. 93, CC), por exemplo uma máquina, veículo, trator, animais, aparelho de ar-condicionado, etc., vinculados ao imóvel, a competência será sempre do Registro de Imóveis, independente se for constituída por CPR, CCB, CCR ou qualquer outro instrumento, pois, segundo o art. 22, § 1º, VI e art. 23, ambos, da Lei 9.514/97, dizem isso expressamente.

Pode parecer um pouco confuso, mas, em resumo, se for um bem acessório (fruto, produto ou benfeitoria) constituído por CPR será no RI. Se for por outro título, será no RTD. Se for uma pertença, será sempre no RI.

Conforme se observa no § 2º do art. 12 da Lei 8.929/94, o registro deve ser efetuado na circunscrição do RI onde os bens estão localizados e no prazo de três dias úteis. O registro dessa alienação fiduciária deve ser no Livro 3 (Livro Auxiliar – art. 8º, § 1º, Lei 8.929/94 c/c arts. 177 e 178, VI, Lei 6.015/73) e, nos termos do Enunciado n. 23 da Aripar, averbada a sua existência na matrícula do imóvel de sua localização.

Quando o imóvel de localização não pertence a pessoa que deu o bem móvel em garantia, deve ser exigida a apresentação do contrato de arrendamento ou alguma outra forma de anuência ou autorização do proprietário do imóvel de localização. Segundo o Enunciado 23 do RIB/PR, é "*desnecessária como requisito, no entanto, a averbação ou registro dos contratos de arrendamento, parceria rural, comodato, dentre outros, na matrícula do imóvel*". A apresentação do contrato de arrendamento ou outra forma de aquiescência do proprietário é necessária em vista de que, muito embora a averbação do art. 167, II, 34, da Lei 6.015/73 não se constitua em um ônus ao imóvel, haverá a inserção dessa averbação de notícia na matrícula que, a princípio, depende da provocação do proprietário tabular (arts. 13, II e 217 da Lei

6.015/73).[20] Entende-se que essa anuência do proprietário tabular pode se manifestar de diversas formas, não sendo exclusivamente pelo contrato de arrendamento ou parceria, mas, também, por outro documento apartado ou quando de alguma forma participa do contrato onde está sendo constituída a garantia.

Lembrando que a oneração do bem móvel não se confunde com a do imóvel, são independentes (art. 219, Lei 6.015/73).

Por estar relacionada ao crédito rural destinado a atividade fim, os emolumentos incidentes sobre o registro dessa alienação fiduciária no L-3 serão reduzidos (art. 2º, § 2º, Lei 10.169/00 = 630 VRC, Item VI/XIII-a e IN 10/20 CG). Os emolumentos pela averbação na matrícula serão 315 VRC (Enunciado n. 24 da Aripar). Se estiver fora do financiamento agropecuário, ao nosso ver, não será da competência do Registro de Imóveis.

Registrada essa garantia, efetivado o pagamento e apresentado o competente título (termo de quitação) para o seu cancelamento efetuar-se a competente averbação com a consequente reversão da propriedade. Para o cancelamento do registro da alienação fiduciária incidirão 630 VRC (art. 2º, IN 03/19). Para o cancelamento da averbação da existência da alienação fiduciária, incide 315 VRC (Enunciado n. 24 da Aripar).

Caso não ocorra o pagamento da dívida, o credor poderá executá-la através do procedimento estabelecido no art. 2º do Decreto-lei 911/69 (não se aplicando o procedimento específico para a alienação de bem imóvel da Lei 9.514/97). Para tanto, iniciará com a notificação do devedor através de AR, pelo RTD ou poderá protestar a cédula através da qual foi constituída a garantia.[21] Agora, a Lei 14.711/23 alterou o DL 911/69 para prever a possibilidade de que a consolidação da propriedade dessa excussão ocorra no RTD, inclusive a busca e apreensão extrajudicial (§ 1º, art. 8º-C), desde que isso esteja previsto no contrato (art. 8º-B do DL 911/69).

2.8.1.2 Extensão (recarregamento) dos créditos

[20] Poderia se dispensar a apresentação do arrendamento com base no art. 52 do Decreto 59.566/66 e § 3º do art. 14 do DL 167/67, mas é um risco muito grande a ser assumido pelo registrador, pois o proprietário do imóvel pode querer responsabilizá-lo por algo que não deu consentimento.

[21] CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária. 5. ed., Rio de Janeiro:Forense, 2017, p. 193.

A Medida Provisória n. 992/20 havia criado o instituo do compartilhamento da alienação fiduciária, a qual teve sua vigência encerrada 12/11/20.[22] Posteriormente, com o mesmo propósito de ~~Visando~~ dar um aproveitamento maior ao potencial do imóvel gravado com alienação fiduciária a lei do marco das garantias (Lei 14.711/23) instituiu a alienação fiduciária da propriedade superveniente (art. 22, § § 3º ao 10, Lei 9.514/97) e a extensão ou recarregamento dos créditos garantidos por alienação fiduciária (arts. 9º-A a 9º-D, Lei 13.746/17) ou com hipoteca (art. 1.487-A, CC). Pelo qual, a mesma garantia já registrada será utilizada para uma nova dívida e, assim, o mesmo imóvel passa a servir de garantia de mais de um empréstimo. Ocorre, por exemplo, naquelas situações em que o imóvel dado em garantia vale 100 e a alienação fiduciária está garantindo uma dívida de 70, sendo que após um tempo, foi pago 60, o devedor e o credor podem efetuar um recarregamento (novo empréstimo) a fim de que o imóvel fique garantindo 70, novamente (entre as duas dívidas). Esse novo e autônomo contrato deve dizer expressamente que é uma recomposição do valor já pago.

A diferença entre o recarregamento e a novação é que o recarregamento é para novas obrigações entre as mesmas partes, que não excede o prazo e o valor da dívida primitiva (art. 9º-B, § 4º, da Lei 13.746/17). É uma reconstituição da garantia, pelo qual tem como limite o valor e prazo originalmente contratados. Na novação ocorre uma renegociação de um contrato já existente (é um aditivo ao contrato já existente).

Como se observa no art. 9º-A, § 1º, da Lei 13.746/17 a extensão ou recarregamento da garantia instituída por alienação fiduciária só pode ser utilizada por instituição financeira e, embora esteja no bojo da lei que trata do contrato de abertura de limite de crédito, ela pode ser utilizada em qualquer contrato de mútuo. Ela é inútil no contrato de abertura de limite de crédito.

O recarregamento deve ser efetuado pelo mesmo credor do empréstimo original (art. 9º-A, I) e o imóvel não pode garantir dívida com credor diverso (ter uma outra hipoteca ou alienação fiduciária superveniente com outro credor - art. 9º-A, II). Pelo qual, o credor dessas operações oriundas de recarregamento, não pode transferir seus direitos de crédito de forma parcial. Ou transfere tudo ou nada, pois é necessário manter essa unicidade de credor (art. 9º-A, § 2º). Havendo apenas duas

[22] Ato Declaratório do Presidente da mesa do Congresso Nacional n. 144/20

exceções a isso: quando a adquirente do crédito seja integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da credora original e quando a adquirente for fiadora na operação original (art. 9º-A, § 3º e 4º).

Se houver cláusula contratual (*cross default*) prevendo, o inadimplemento de qualquer das operações, o credor pode considerar vencidas antecipadamente todas as demais (art. 9º-B, § 1º, IV, Lei 13.746/17).

O recarregamento pode ser efetuado por instrumento particular e dispensa a necessidade de reconhecimento de firma (art. 9º-B, § § 2º e 3º, Lei 13.746/17). ~~Ver check list 2.8.1.2.~~

Nos termos da Nota Técnica n. 04/24 do RIB, os requisitos desse título, são:

> a) valor principal da nova operação de crédito;
> b) a taxa de juros e os encargos incidentes;
> c) o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário;
> d) cláusula com a previsão de que o inadimplemento e a ausência de purgação da mora;
> e) demais requisitos previstos no art. 24, da Lei nº 9.514/1997.
> O art. 24 da Lei Federal nº 9.514/1997 traz os requisitos do contrato que serve de título ao negócio fiduciário. No caso, serão aplicados os seguintes:
> a) a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência;
> b) a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
> c) a cláusula que disponha sobre os procedimentos de consolidação de propriedade.
> O instrumento da extensão da alienação não precisa trazer novamente a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, em razão de ser um contrato derivado da alienação fiduciária original.

Para aprofundar o assunto, ver a Nota Técnica n. 04/24 do RIB. Ver check list 2.8.1.2.

O ato a ser praticado é o de averbação com valor econômico (art. 9º-B, caput, Lei 13.746/17 e art. 167, II, 37, Lei 6.015/73). Ver modelo do ato na p. 5 da Nota Técnica n. 04/24 do RIB.

Essa extensão (ou recarregamento), também, pode ser efetuada na hipoteca, nos termos do art. 1.487-A do Código Civil. Ver a Nota Técnica n. 04/24 do RIB.

2.8.2 Aditamentos

A garantia prestada mediante a instituição da propriedade fiduciária geralmente é dada para viabilizar um empréstimo. Sendo que o pagamento do mesmo, frequentemente, não é cumprido e as partes resolvem repactuar essas condições. Para que essas alterações permaneçam no campo do aditamento contratual devem ficar restritas aos aspectos acessórios, como a dilação do prazo para o pagamento, atualização do débito e diminuição da dívida.[23] Sendo assim, em se tratando de aditamento, seu ingresso no Registro Imobiliário se dá através de uma averbação. Ver check list n. 2-8-2. No entanto, os casos de novação (art. 360, CC) são objeto (cancelamento da garantia originária e) de novo registro, pois as alterações atingem a estrutura contratual relacionada ao aumento do valor da dívida,[24] objeto da garantia (sua substituição) ou substituição das partes. Esse assunto é muito polêmico, até mesmo pela ausência de normas que fixem os limites do aditamento e da novação. No estado do Paraná há uma praxe dos registradores serem tolerantes nesse aspecto, admitindo-se como aditamento as situações que alteram o valor garantido e o prazo, mantendo os mesmos devedores e credores. Por outro lado, a norma estabelece inúmeras alterações que podem ocorrer, principalmente em relação as partes envolvidas, que por conveniência o legislador distorceu a característica da novação (para fugir da necessidade de um novo registro). Um desses exemplos é a "extensão da alienação fiduciária" prevista no art. 9º-A da Lei 13.476/17 que trata da garantia guarda-chuva no contrato de crédito rotativo.[25] Outros exemplos, se observam no item a seguir.

2.8.3 Transferência de Direitos

Tanto o credor, quanto o devedor, podem transferir os direitos que possuem (arts. 28 e 29, Lei 9.514/97). Trata-se de cessão da posição contratual em que ocorre a transferência do crédito ou do débito.

O título que transfere esses direitos deve conter a qualificação completa das partes, identificação do imóvel, valor da dívida, forma de pagamento e

---

[23] KÜMPEL, Vitor Frederico ~~et. al~~et al. Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1810.

[24] IRIB consultas sob os protocolos 18473, 18098 e 4002.

[25] A ser efetuada mediante averbação com valor econômico.

demais condições previstas para o contrato original (art. 24, Lei 9.514/97), de acordo com os requisitos explanados acima.

Na cessão dos direitos do devedor fiduciante, faz-se necessária a anuência do credor (sem a qual, o cedente continua obrigado), devem ser apresentadas as certidões normais de uma transferência imobiliária, incidirá ITBI e o ato a ser praticado é o de registro. ~~(emolumentos e Funrejus.) Ver check list 2-8-3a.~~

Em se tratando de SFI (art. 5º, IV, Lei 9.514/97) ou em outras situações que exista seguro, caso o devedor venha a falecer, a dívida será paga, a alienação fiduciária cancelada, com a reversão da propriedade em nome do devedor e os herdeiros deverão partilhar o imóvel. Se não houver seguro, os herdeiros receberão os direitos que o devedor possuía (art. 1.368-B, CC), devendo a partilha desses direitos ser registrada sem a necessidade de anuência do credor, tendo em vista que o registro, nessa situação, tem efeito declaratório e não constitutivo (art. 1.784, CC), cabendo ao Registrador de Imóveis, por cautela, comunicar o credor. Em se tratando de partilha em função de divórcio ou de dissolução de união estável, teoricamente, o registro da mesma depende de anuência do credor (art. 29, Lei 9.514/97). No entanto, na prática, o Credor (Caixa) exige que seja efetuado o registro da partilha (apontando-se a necessidade de ajuste do contrato), adequação do estado civil e depois o mesmo efetua o aditamento contratual, efetuando-se posteriormente a averbação deste.

Na cessão dos direitos do credor, não há necessidade de anuência do devedor, não incide ITBI[26] e é ato de averbação (art. 167, II, 35, Lei 6.015/73). Nessa cessão fiduciária há a transferência da propriedade, titularidade, do credor originário (cedente) ao novo credor (cessionário) e este irá receber do devedor os créditos cedidos. Ver CCI no item 2.8.9. ~~Ver check list 2-8-3b – emolumentos e Funrejus.~~ Já a portabilidade do financiamento ou sub-rogação possui regramento próprio (arts. 33-A a 33-F, Lei 9.514/97) e é tratada no item 2.3.7 do Livro (e respectivo check list 2-3-7).

2.8.4 Distrato

O distrato é um novo negócio jurídico, pelo qual as partes convencionam extinguir o que foi realizado. Em se tratando de um ato decorrente da

[26] Mas é recomendado obter a manifestação do Município.

alienação fiduciária (e o disposto no art. 472, CC) ele pode se dar por instrumento particular. Se a alienação fiduciária foi instituída juntamente com uma compra e venda, em que o banco financiou a mesma, deve haver uma averbação de cancelamento do registro da alienação fiduciária e outro registro de transferência da propriedade para o antigo proprietário, com incidência de ITBI.[27] Se a alienação fiduciária foi instituída por quem já era proprietário, basta uma averbação de cancelamento declarando a reversão da propriedade, sem a necessidade de registro e ITBI.

De acordo com o parágrafo único do art. 10 da IN 23/18 da CJ/PR, "*para o caso de quitação (Lei 9.514/97, art. 25, §2º; CN do Foro Extrajudicial, art. 628) ou eventual outra hipótese de baixa ou cancelamento alienação que não a decorrente da consolidação referida no caput, serão devidos emolumentos em conformidade com o disposto no item II 'c', da Tabela XIII da Tabela de Custas em vigor, e Instrução Normativa nº 02/2008 da CGJ*". Sendo assim, após a averbação do distrato, é necessário efetuar averbação específica de cancelamento do registro da alienação fiduciária.

2.8.5 Cancelamento da Alienação Fiduciária em Função do Pagamento da Dívida (reversão da propriedade)

Efetuado o registro da alienação fiduciária, o tramite normal é que o devedor pague a dívida e o credor fiduciário forneça o comprovante de quitação que autoriza o cancelamento da dívida (§ 1º, art. 25, lei 9.514/97). Se o credor fiduciário é pessoa jurídica, deve haver a prova da representação de quem o assina, a qual pode vir acompanhada do termo de quitação ou já estar arquivada na Serventia ou mesmo por certidão de outro Cartório (art. 221, § 4º, Lei 6.015/73). Essa prova de representação pode se dar pela certidão simplificada da Junta Comercial, atualizada, ou por procuração e eventuais substabelecimentos em que a pessoa jurídica tenha outorgado poderes expressos para essa finalidade. A quitação pode se dar por instrumento particular, conforme já exposto na parte final do item 1.5 (art. 320, CC). No que tange a necessidade ou não de reconhecimento de firma, ver item 1.6.4 e Enunciado 10 da Aripar.

[27] Para o cancelamento, ver check list n. 2-8-5; Para o registro da transferência imobiliária, ver o check list 2-8-1, no que couber.

Quando foi emitida Cédula de Crédito Imobiliário – CCI o crédito oriundo do registro da alienação fiduciária pode ser cedido e essa cessão importa na "automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária (§ 1º, art. 22, Lei 10.931/04). Pelo qual, quem tem competência para autorizar o cancelamento da alienação fiduciária (e da correspondente CCI) é o detentor desta CCI. Essa CCI pode ser cartular ou escritural.

Se ela for cartular, as sessões devem ser averbadas. Portanto, na cartular, basta conferir se quem autorizou o cancelamento é o mesmo que emitiu a CCI ou se tem alguma cessão averbada e o subscritor da autorização de cancelamento coincide com o que consta na matrícula. Se junto com a autorização de cancelamento vier a cessão da CCI cartular, antes de efetuar o cancelamento deve ser averbada essa cessão da CCI.

Se a CCI for escritural, as cessões da mesma não são controladas pelo Registro de Imóveis. Quem controla as cessões da CCI escritural é a entidade custodiante (art. 22, Lei 10.931/04) e não precisa efetuar qualquer averbação ou notícia na matrícula desta cessão (art. 22, § 2º, Lei 10.931/04). Portanto, quando vier o cancelamento da alienação fiduciária e da respectiva CCI na forma escritural, sempre será necessária a manifestação da entidade custodiante indicando quem é o detentor da CCI e é este que é o competente para autorizar o cancelamento (art. 22, § 1º e art. 24, Lei 10.931/04 - ver isso no item 2.8.9). Ver check list no modelo de n. 2-8-5.

De acordo com o parágrafo único do art. 10 da IN 23/18 da CJ/PR, "*para o caso de quitação (Lei 9.514/97, art. 25, §2º; CN do Foro Extrajudicial, art. 628) ou eventual outra hipótese de baixa ou cancelamento alienação que não a decorrente da consolidação referida no caput, serão devidos emolumentos em conformidade com o disposto no item II 'c', da Tabela XIII da Tabela de Custas em vigor, e Instrução Normativa nº 02/2008 da CGJ*".

2.8.6 Procedimento de Notificação (Intimação)

Se o devedor fiduciante pagar a dívida e os encargos será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária (§ 2º, art. 25, Lei 9.514/97), ocasionando a reversão da propriedade plena em nome deste. Ver o item anterior (2.8.5).

Se o devedor fiduciante não pagar a dívida conforme prevê o contrato, o credor fiduciário aguardará o prazo de carência estipulado no contrato (§ 2º, art. 26, Lei 9.514/97) e depois poderá requerer ao Registro de Imóveis que o mesmo seja notificado para purgar a mora no prazo de quinze dias úteis (art. 26, Lei 9.514/97).

Muito embora a Lei 9.514/97 designe de intimação, tecnicamente, trata-se de notificação.[28]

Além do que consta n~~disposto n~~o § 1º do art. 26, a Lei 9.514/97 não detalha o que precisa conter no requerimento de notificação, pelo qual, as normas de serviço da Corregedoria de cada Estado acabam especificando isso, como ocorre no § 3º do art. 629 e art. 629-A do CNFE/PR.

Nos termos do PP 0002125-91.2025.2.00.0000 do CNJ, a carta de intimação, também, deve conter a ressalva do § 2º do art. 26-A da Lei 9.514/97 de que "*nos casos de financiamentos para aquisição ou construção de imóvel residencial (exceto as operações do sistema de consórcio de que trata a Lei n. 11.795/2008), até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária (trinta dias após a expiração do prazo para a purga da mora), é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 da Lei, hipótese em que convalescerá o contrato de alienação fiduciária"* (OC 51/25 – DCGJ-DSE/PR).

Havia o entendimento de que era necessário um procedimento para cada imóvel, mesmo que o título que constituiu a alienação fiduciária abranja vários imóveis dados em garantia.[29] No entanto, a Lei 14.711/23, introduziu o § 1º-A ao art. 26 da Lei 9.514/97 prevendo que se há imóveis em mais de uma circunscrição imobiliária garantido a mesma dívida, desde que a intimação informe a totalidade da

[28] KÜMPEL, Vitor Frederico *et~~.~~ al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1826.
[29] KÜMPEL, Vitor Frederico *et~~.~~ al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1799.

dívida e dos imóveis, ela será válida para o procedimento de excussão de todos os imóveis. Pelo qual, entende-se que basta uma notificação.[30]

O requerimento deverá ser firmado pelo credor que consta na matrícula. Se ocorreu cessão de direitos do credor, previamente, deverá ser efetuada essa averbação (art. 195, Lei 6.015/73 - ver item 2.8.3). Se foi emitida a CCI ela deve ser averbada na matrícula (tanto a escritural quanto a cartular – § 5º, art. 18, Lei 10.931/04). Se a houver cessão da cartular deve ser efetuada averbação da mesma. Se houver cessão da escritural fica dispensada essa averbação, mas o credor deve apresentar declaração da custodiante identificando quem é o credor (§ 9º, art. 18, Lei 10.931/04 - ver item 2.8.9). Juntamente com o requerimento, deverá ser apresentado uma planilha com uma projeção de dívida futura, que possa abranger o lapso de tempo necessário da tramitação do requerimento, a ocorrência da intimação e prazo para o pagamento, a fim de que quando ocorra a purgação da mora ela se dê de maneira atualizada. No Estado do Paraná essa projeção deve ser de no mínimo sessenta dias (art. 802, IV~~629-A, IV~~, NCNFE). O check list n. 2-8-6 pode servir de orientação para a qualificação do requerimento de intimação. Em relação aos cálculos e valores apresentados, eles são de responsabilidade do credor e não cabe ao Registrador conferir sua exatidão (art. 803, § 1º, NCNFE). No entanto, se for constado valores absurdos ou discrepantes deverá ser questionado o credor.

Trata-se de um procedimento que deve ser realizado no Registro de Imóveis, o qual se inicia com o requerimento do credor ~~(modelo n. .....)~~, que passa pela qualificação e preenchendo os requisitos legais é elaborada a carta de notificação ~~(modelo n. ...[Aripar].....)~~ e autuado o procedimento ~~(modelo n. .....)~~.

A Lei 14.711/23 introduziu o § 1º-A ao art. 26 da Lei 9.514/97 possibilitando que a notificação para purgação da mora seja efetuada por apenas um dos ofícios de registro de imóveis, quando há bens em circunscrições diferentes que respondem pela mesma dívida.

Sendo o devedor falecido, a notificação deve ser efetuada ao inventariante e, caso ainda não tenha sido aberto o inventário, não haja nomeação de inventariante, todos os herdeiros deverão ser notificados (art. 629-F, CNFE/PR). Quando o devedor for casado (em regime diverso da separação convencional de bens), seu cônjuge, também, deve ser notificado. Nessas situações em que há mais de um

[30] **SOAR, Hermano** *et al*. Nota Técnica nº 02/2024 RIB, p. 3.

devedor, é comum que o contrato que instituiu a alienação fiduciária contenha cláusula de outorga de procuração recíproca. Essa cláusula permite que um dos devedores seja notificado representando os demais.[31]

Nos termos do § 6º do art. 22 da Lei n. 9.514/97 e art. 9º-D da Lei n. 13.476/17, o contrato de financiamento pode prever que o inadimplemento de qualquer prestação pode ocasionar o vencimento antecipado de todas as dívidas garantidas pelo mesmo imóvel. Portanto, no requerimento de notificação pode vir essa advertência e o Registro de Imóveis deve incluir essa informação na carta de intimação (art. 22, § 9º, da Lei nº 9.514/19976, e 9º-D, § 2º, da Lei nº 13.476/2017).

Tanto o devedor, quanto o terceiro fiduciante (o que deu o imóvel em garantia) devem ser notificados (§ 3º, art. 26, Lei 9.514/97). A não ser que exista solicitação expressa do credor, os Eventuais avalistas e fiadores não necessitam ser notificados (art. 803, § 4º, NCN).

A notificação pode ser realizada de três modos~~formas~~ (§ 3º, art. 26, Lei 9.514/97): pelo próprio Registro de Imóveis; ou encaminhada ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos ~~(modelo n. .....)~~; ou pelo correio, com aviso de recebimento. Nos termos do § 3º do art. 251-A da Lei 6.015/73, a intimação poderá ser em qualquer uma das formas previstas no Código de Processo Civil (art. 246 e segs.), ou seja, por meio eletrônico, pelo registrador de imóveis ou pelo registrador do RTD, por hora certa, pelo correio e por edital.

E~~Nesse sentido, e~~ntende-se que é possível, também, a notificação por meio eletrônico, através do RTD e na forma que prevê o § 11 do art. 465 do CNFE. No entanto, tendo em vista a fragilidade desta notificação eletrônica, deve ser efetuada com cautela e estritamente conforme normatizado, com ciência inequívoca e certidão do RTD de que a mesma foi positiva.

~~Nos termos do § 6º do art. 22 da Lei n. 9.514/97 e art. 9º-D da Lei n. 13.476/17, o contrato de financiamento pode prever que o inadimplemento de qualquer prestação pode ocasionar o vencimento antecipado de todas as dívidas~~

[31] De forma bem didática, o CNFE/PR, assim prevê: art. 629-A, Parágrafo único. Desejando o credor se valer de procuração recíproca outorgada entre os cônjuges para receber intimação, deverá requerer expressamente, identificando a cláusula contratual que contém tal disposição. Neste caso, devem ser expedidas duas intimações (uma para cada cônjuge), sendo uma delas com a informação de que a notificação está ocorrendo em razão da procuração.

~~garantidas pelo mesmo imóvel. Portanto, no requerimento de notificação pode vir essa advertência e o Registro de Imóveis deve incluir essa informação na carta de intimação (art. 22, § 9º, da Lei nº 9.514/19976, e 9º-D, § 2º, da Lei nº 13.476/2017).~~

~~Tanto o devedor, quanto o terceiro fiduciante (o que deu o imóvel em garantia) devem ser notificados (§ 3º, art. 26, Lei 9.514/97).~~ A notificação deve ser dirigida ao endereço indicado pelo credor. Sendo que, cabe ao devedor ou terceiro fiduciante informar o credor a eventual alteração de endereço (§ 4º-A, art. 26, Lei 9.514/97). Sendo que, se não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia ou no último endereço informado, ficará presumido que estão em local ignorado e estará autorizada a intimação por edital (§ 4º-B, art. 26, Lei 9.514/97). Nesta situação, antes de promover a notificação por edital, deverá ser observado no contrato se eles forneceram contato eletrônico e enviar a notificação através desta, com 15 dias de antecedência da intimação por edital. **Devendo este aspecto ser certificado formalmente no procedimento**, conforme melhor explicado adiante.

> O novo § 4º-B, no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, acrescenta que quando o devedor e terceiro fiduciantes não forem encontrados no último endereço fornecido, nem no endereço do imóvel dado em garantia, eles devem ser considerados em lugar ignorado. Dessa forma, a tentativa de intimação infrutífera no último endereço informado e no local do imóvel dado em garantia dispensa a busca por outros endereços, permitindo a intimação por edital. No entanto, é importante ressaltar que não há proibição ou nulidade caso o Oficial realize tentativa de intimação em outro endereço indicado por terceiros no curso da diligência ou solicitado pelo credor, sendo apenas afastada a obrigação de realizar buscas por novos endereços.
> Além disso, o § 4º-B não tem o efeito de dispensar as cautelas que costumeiramente são tomadas na prática antes do reconhecimento da circunstância de encontrar-se o devedor em local incerto e não sabido, tais como a confirmação de novo morador do endereço ou vizinhos, sinais de desocupação do imóvel e, se necessário, a renovação da diligência em dias e horários distintos, preferencialmente ao menos uma vez fora do horário comercial, de modo a maximizar a possibilidade de êxito na diligência.[32]

Além disso, não há impedimentos para que o oficial e seus colaboradores, também, verifiquem nos cadastros existem na serventia ou em outros meios, como o Sistema de Informações Eleitorais – SIEL (Provimento CGE n. 1/24 do Corregedor-Geral da Justiça Eleitoral).[33]

Para viabilizar a notificação o agente notificador poderá se utilizar da notificação por hora certa, através de familiar, vizinho ou de funcionário da

---

[32] SOAR, Hermano, ~~*et all.*~~ *et al.* Nota Técnica n. 02/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 4.

[33] O cadastro pode ser efetuado através de <<https://siel.tse.jus.br/habilitacao>>, colocando no campo sigla a palavra "Cartório" e como justificativa a busca de endereços de pessoas para viabilização de intimações.

portaria responsável pelo recebimento de correspondência, conforme prevê os § § 3º-A e 3º-B do art. 26 da Lei 9.514/79. Sendo esta uma forma de citação ficta, recomenda-se que, também, seja encaminhada a notificação pelo Correio ou no endereço eletrônico, se houver (art. 254, CPC).

Se a intimação pessoal não for exitosa, depois de esgotadas todas as tentativas de localização do devedor, ficando caracterizado e certificado que o mesmo está em local ignorado, incerto ou inacessível (art. 629-J, CNFE/PR), a intimação poderá ser efetuada por edital, nos termos do § 4º do art. 26 da Lei 9.514/97.

~~Sendo o devedor falecido, a notificação deve ser efetuada ao inventariante e, caso ainda não tenha sido aberto o inventário, não haja nomeação de inventariante, todos os herdeiros deverão ser notificados (art. 629-F, CNFE/PR). Quando o devedor for casado (em regime diverso da separação convencional de bens), seu cônjuge, também, deve ser notificado. Nessas situações em que há mais de um devedor, é comum que o contrato que instituiu a alienação fiduciária contenha cláusula de outorga de procuração recíproca. Essa cláusula permite que um dos devedores seja notificado representando os demais.[34] Para viabilizar a notificação o agente notificador poderá se utilizar da notificação por hora certa ou através do funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, conforme prevê os § § 3º-A e 3º-B do art. 26 da Lei 9.514/79. Se a intimação pessoal não for exitosa, depois de esgotadas todas as tentativas de localização do devedor, ficando caracterizado e certificado que o mesmo está em local ignorado, incerto ou inacessível (art. 629-J, CNFE/PR), a intimação poderá ser efetuada por edital (modelo n. .....), nos termos do § 4º do art. 26 da Lei 9.514/97.~~

Os § § 4º a 4º-C do art. 26 da Lei 9.514/97 estabelecem claramente as situações em que está autorizada a intimação por edital. Trata-se de uma intimação ficta, que só pode ser efetuada quando a lei autoriza. Ou seja, a intimação deve ser iniciada normalmente pelo RTD nos endereços informados pelo credor, conferindo se coincidem com o do imóvel e o que consta no contrato, sendo que neste último caso, pode ter ocorrido alteração mediante comunicado dos devedores ao credor. Sendo que o Oficial do RTD deve certificar porque a intimação restou frustrada, a qual

[34] De forma bem didática, o CNFE/PR, assim prevê: art. 629-A, Parágrafo único. Desejando o credor se valer de procuração recíproca outorgada entre os cônjuges para receber intimação, deverá requerer expressamente, identificando a cláusula contratual que contém tal disposição. Neste caso, devem ser expedidas duas intimações (uma para cada cônjuge), sendo uma delas com a informação de que a notificação está ocorrendo em razão da procuração.

deve se enquadrar nas hipóteses de os devedores estarem em local ignorado, incerto ou inacessível.

Considera-se em local ignorado "quando não forem encontrados no local do imóvel dado em garantia nem no endereço que tenham fornecido por último". O parágrafo único do 629-J do CNFE diz que não cabe a intimação por edital quando a certidão informa apenas que ele "não foi encontrado". No entanto, se nessa certidão dá para entender que ele não foi encontrado no endereço fornecido, por lá estarem residindo outras pessoas, por exemplo, entende-se que cabe a intimação por edital, por atender o que dispõe o § 4º-B do art. 26 da Lei 9.514/97.

Considera-se em local incerto "quando, embora se saiba em que território se possa encontrar o citando, não se tem o endereço".[35]

Considera-se em local inacessível quando "o funcionário responsável pelo recebimento de correspondência se recuse a atender a pessoa encarregada pela intimação" ou quando "não haja funcionário responsável pelo recebimento de correspondência para atender a pessoa encarregada pela intimação". Veja-se que nessa situação não se enquadra aquela em que o próprio devedor não atende quem vai intimá-lo.

> Quando o destinatário da intimação se recusa a receber a carta de intimação ou a registrar sua ciência na contrafé, basta que o responsável pela notificação tenha entrado em contato com o destinatário esclarecendo o motivo de sua presença para que a intimação seja considerada perfeita, tornando desnecessária a publicação de edital, abrindo-se o prazo para purgação da mora.[36]

Muito embora o § 4-B se refira apenas ao que se encontra em "lugar ignorado"~~estabeleça que isso se aplica apenas nas situações em que o devedor se encontrar em local ignorado~~, entende-se que em qualquer situação que caiba a intimação por edital, antes de efetuá-la deve-se verificar a existência de eventual contato eletrônico no contrato. Se não houver, deve ser certificado isso nos autos do procedimento e encaminhada a publicação por edital. Se houver, deve ser encaminhada a notificação através desse contato e, passados 15 dias, deve ser certificado o que ocorreu. Se não houve a purgação da mora, deve ser encaminhada a notificação por edital.

> [...] Portanto, antes de proceder com a publicação do edital, o Oficial deve aguardar o decurso do prazo de envio da intimação eletrônica, concedendo,

[35] DIDIER JR., Fredie. Curso de Direito Processual Civil. V 1, 21 ed., Salvador:Jus Podivm, 2019, p. 720.
[36] SOAR, Hermano, *et al.* Nota Técnica n. 02/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 4.

> de forma indireta um prazo adicional de 15 dias úteis para que o devedor ou garantidor purgue a mora. Tal contagem em dias úteis se dá em virtude das conhecidas alterações realizadas pela Lei nº 14.382/22 no artigo 9º, §1º, da Lei nº 6.015/73.
> [...] a interpretação mais adequada indica que, sempre que o devedor ou garantidor for notificado por edital, torna-se essencial o prévio envio da notificação para o endereço eletrônico, caso este esteja especificado no contrato ou no requerimento do credor.
> É importante destacar que a Lei emprega a expressão "contato eletrônico", não se limitando apenas ao e-mail, tornando viável a utilização de outros meios de contato eletrônico, como aplicativos de mensagens instantâneas (WhatsApp), para o cumprimento deste dispositivo. Embora não especificado o conceito de "contato eletrônico", acreditamos que seja proposital para que o Oficial se valha de meios lícitos para atingir a finalidade.
> Desse modo, é imprescindível que se realizem as notificações nos endereços constantes do contrato, nos indicados pelo credor ou nos endereços que de alguma forma forem publicizados na matrícula do imóvel objeto da garantia.[37]

O edital pode ser publicado em meio eletrônico (<<https://www.registrodeimoveis.org.br/intranet/index.php?Desconectado=true&tpl>>).~~.....~~

Os emolumentos incidentes para o procedimento de intimação serão de 50% primeira faixa de valor estabelecida no item I, da Tabela IX, que equivalem a .... VRC (art. 1º, IN 03/19, CGJ/PR) e **não incide Funrejus** (SEI 0017587-32.2018.8.16.6000). Esses valores englobam todos os atos necessários para o procedimento de intimação, inclusive protocolo, elaboração da carta de intimação, diligência de intimação efetuada diretamente pelo RI, elaboração de edital de intimação e certidão de mora do devedor (§ 1º, art. 1º, IN 03/19, CGJ/PR). Se a intimação for realizada pelo RTD ou por edital, o credor fiduciário deverá arcar com essas despesas (§ § 2º e 3º, art. 1º, IN 03/19, CJ/PR).

A purgação da mora poderá ocorrer no Registro de Imóveis ou diretamente com o credor. Caso ocorra no cartório, o mesmo dará quitação e deverá repassar os valores ao credor no prazo de três dias úteis (§ 6º do art. 26 da Lei 9.514/97).[38] Ao receber os valores o Registrador de Imóveis deve conferir se o montante está de acordo com o apontado na planilha para o dia do pagamento e acrescentar as demais despesas que houverem, como a do procedimento de intimação. Embora seja obrigação do registrador (e ele não deve colocar qualquer obstáculo nesse sentido), é recomendado que o devedor efetue a purgação da mora perante o credor, principalmente

[37] SOAR, Hermano, ~~et all.~~ et al. Nota Técnica n. 02/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 4.
[38] No Estado do Paraná, os arts. 630, § 1º e 629-L do CNFE estabelece que esses valores sejam depositados em conta denominada "Poder Judiciário" (que a nosso ver pode ser a conta adiantamento) e repassados ao credor mediante transferência bancária ou cheque, no prazo de 48 hs.

quando se tratar de financiamento habitacional. Ocorrendo a purgação da mora, o contrato convalescerá e o procedimento de notificação será finalizado e encerrado o protocolo.

Sendo intimado e não ocorrer o pagamento no prazo de quinze dias úteis, deverá isso ser certificado ~~(modelo n. .....)~~ e comunicado o credor, **encaminhando cópia da intimação,** para que este, querendo, efetue o pagamento do ITBI e solicite a consolidação da propriedade em seu nome (ver item 2.8.7). Quando se tratar de financiamento habitacional, o credor deverá aguardar mais trinta dias para solicitar a consolidação da propriedade, prazo em que o devedor poderá purgar a mora diretamente com o credor fiduciário (§ 1º, art. 26-A, Lei 9.514/97). Ou seja, na prática, para os financiamentos habitacionais, o prazo para purgar a mora passa para 45 (quarenta e cinco) dias úteis.

Após ter ocorrido a intimação, a Lei 9.514/97 não estabelece um prazo para que o credor solicite a consolidação da propriedade. Pelo qual, as normas de serviço vêm fixando prazo para tanto, como é o caso do Estado do Paraná, que é de 120 (cento e vinte) dias corridos (art. 817 c/c art. 819~~629-P~~, NCNFE). Efetuada a solicitação para consolidação após esse prazo, será necessário novo procedimento de intimação.

Conforme art. 814 do NCN, o~~O~~ procedimento de intimação será encerrado ~~(modelo n. ....)~~ e o respectivo protocolo cancelado quando: a) o devedor pagar; b) com a expedição da certidão de não purgação da mora~~ocorreu a intimação e no prazo de 120 dias úteis (após expirado o prazo para purgação da mora) o credor não solicitou a consolidação~~; c) o credor solicitou a desistência; d) o credor não cumpriu exigência efetuada no prazo estabelecido~~; e) foi averbada a consolidação da propriedade~~.

Enquanto o protocolo estiver vigente, as certidões relativas ao imóvel deverão mencionar a existência do procedimento de intimação (art. 629-N, CNFE/PR). Eventuais títulos relacionados ao imóvel que venham a ser protocolados no período de vigência da prenotação da intimação, deverão aguardar o desfecho do procedimento para serem qualificados.[39]

Trata-se de um procedimento administrativo, sem contraditório, pelo qual, eventual impugnação ou manifestação do devedor, por discordar do montante

[39] KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1823.

exigido ou outro motivo **deve ser ignorado pelo Oficial do Registro de Imóveis (CGJSP 1004756-32.2016.8.26.0533)** e levado adiante o procedimento, tendo em vista que essa discussão deve ser travada na esfera judicial. Mesmo que exista alguma ação judicial tramitando, esta, por si só não interrompe o procedimento de intimação (**§ 1º, art. 784, CPC e CGJSP 1124892-62.2017.8.26.0100**). Para que o procedimento seja suspenso, faz-se necessária ordem judicial expressa nesse sentido.

Antes da consolidação da propriedade, credor e devedor podem efetuar acordo e mediante dação em pagamento, o devedor transfere os direitos que possui ao credor (§ 8º do art. 26 da Lei 9.514/97). Dessa forma, o credor se torna proprietário pleno do imóvel sem a necessidade de efetuar (a consolidação da propriedade e) os leilões. Será **uma cessão de direitos, que ingressa na matrícula do imóvel mediante registro (ver item 2.8.12).**

2.8.7 Dação em Pagamento

A cláusula contida no contrato original em que o devedor se obriga a entregar o bem em caso de inadimplência (pacto comissório) é nula. Por outro lado, vindo o devedor a ficar inadimplente, visando o princípio da autonomia das partes, havendo acordo entre o devedor e o credor, prevê o § 8º do art. 26 da Lei 9.514/97 que o devedor pode transferir os direitos que possui sobre o imóvel ao credor, extinguindo a dívida. Tem-se nesse caso uma dação em pagamento. A dação em pagamento pode ocorrer em qualquer fase antes da consolidação, sendo mais apropriada após o prazo da purgação da mora e antes da consolidação da propriedade. Não é possível após a consolidação da propriedade, pois o bem já está no patrimônio do credor.[40]

Se o imóvel já foi consolidado em nome do credor e transferido a um terceiro com anuência do devedor (dispensando os leilões), será uma venda e compra, que será registrada, com ITBI e demais exigências pertinentes.[41]

Por ainda estar no âmbito da alienação fiduciária, tanto a dação em pagamento como essa venda e compra podem ser realizadas por instrumento particular e comporta ato de registro, com recolhimento do ITBI e demais requisitos.

---

[40] KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1849.

[41] Cessão de direitos – art. 29, Lei 9.514/97. IRIB consulta 17205.

Nessas situações fica dispensada a necessidade de realização dos leilões. Ver check list n. 2-8-7.

Na dação em pagamento deve ser realizado o registro deste e mais uma averbação para o cancelamento da alienação fiduciária. Na venda ao terceiro, com anuência do devedor, deve ser registrada a compra e venda e averbada a desnecessidade de realização dos leilões.

Por outro lado, se realizados os dois leilões e resultarem negativos, o ato subsequente é a averbação dos leilões negativos, encerrando-se o regime da alienação fiduciária. Portanto, se o imóvel for vendido através de um terceiro leilão ou de forma direta, será necessário formalizar o ato por escritura pública.[42]

2.8.8 Consolidação da Propriedade

Realizada a intimação do devedor e se este não realizar o pagamento no prazo de 15 ou 45 dias úteis, o credor terá mais 120 dias corridos (art. 817 c/c art. 819, NCNFE)~~úteis~~ para requerer a consolidação da propriedade em seu nome (SEI 0048037-55.2018.8.16.6000).

Se a dívida foi garantida por mais de um imóvel, o credor pode solicitar a consolidação de apenas um deles ou de ambos (art. 27-A, Lei 9.514/97). Se promover em apenas um deles, na matrícula do(s) outro(s) deverá(ão) ser averbado(s) os demonstrativos do resultado do leilão, nos termos do § 2º do art. 27-A da Lei 9.514/97. Podendo, posteriormente, solicitar a consolidação de outro(s) imóvel(éis) se o valor arrecadado com os leilões não for suficiente para cobrir a dívida e demais encargos (§ 4º, art. 27-A, Lei 9.514/97). Na qualificação deve ser observado a existência de eventual cláusula que vincule determinado imóvel a determinada parcela de pagamento da dívida, o qual não pode ser descumprido.

Na atividade de qualificação do pedido de consolidação da propriedade (ver item 29 do check list n. 2-8-6), entre os requisitos a serem averiguados está a regular intimação do devedor, a qual pode ter ocorrida de forma pessoal, por hora certa, pelo correio ou por edital. Também, deverá ser averiguado se houve o transcurso do prazo de 15 (quinze) dias úteis sem a purgação da mora, com a devida certificação. Se for financiamento habitacional, da mesma forma, deve haver a certificação de que no

[42] IRIB consulta 7613.

prazo de 15 (quinze) dias não ocorreu o pagamento no Registro de Imóveis e a menção pelo credor de que nos 30 (trinta) dias subsequentes, também, não ocorreu o pagamento ao mesmo (§ § 1º e 2º do art. 26-A, Lei 9.514/97).

~~Tendo em vista que o protocolo não pode permanecer vigente por prazo indefinido, O~~o ~~art. 629-P do CNFE prevê que o~~ "credor tem o prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos (art. 817 c/c art. 819, NCNFE), a contar do dia seguinte ao transcurso do prazo para a purga da mora, para requerer a consolidação da propriedade[22]. Pelo qual, ~~na prática,~~ esse prazo de 120 dias corridos para requerer a intimação, deve ser contado ~~o requerimento de consolidação~~ a partir do primeiro dia (útil) ~~deve ser efetuado no período~~ após os 15 dias úteis da intimação (para os casos que não sejam financiamento habitacional) ou após os 45 dias úteis da intimação (para os casos que não sejam financiamento habitacional). E~~e antes de 135 ou 165 dias úteis da intimação. Ou seja, o pedido deve ocorrer nesse período entre 16º dia útil contado da intimação e até 135º dia útil para os casos que não sejam financiamento habitacional e entre 46º dia até o 165º dia para os casos de financiamento habitacional. Após os 135 ou 165 dias úteis o protocolo deve ser cancelado e e**v**entual pedido após esse prazo deve ser devolvido, pois será necessário novo procedimento de intimação (parágrafo único, art. 817~~629-P~~, NCNFE/PR).

Como o requerimento se trata de um instrumento particular, se for em meio físico deve ter firma reconhecida (art. 221, II, Lei 6.015/73 e arts. 503 e 505, CNFE) e se for em meio digital a assinatura deve ser confirmada (art. 3º, I, Lei 14.063/20).

Se o pedido estiver sendo efetuado por pessoa jurídica deve haver prova da representação (art. 506, CNFE/PR), mediante apresentação de certidão simplificada da Junta Comercial. Se o pedido está sendo efetuado por procurador do credor, basta a procuração por instrumento público e os respectivos substabelecimentos (§ 2º, art. 506, CNFE/PR). Deve ser averiguado se o procurador tem poderes específicos (art. 661, § 1º, CC).

No nosso modesto entendimento, a indicação do valor da dívida é informação importante e pode constar no ato de averbação, mas não é requisito obrigatório. A averbação de consolidação pode ser efetuada sem essa informação.

A existência de eventual indisponibilidade dos direitos do devedor fiduciante é um assunto polêmico e há dois entendimentos.[43] Segundo a Corregedoria Geral da Justiça do PR, a indisponibilidade dos direitos do devedor fiduciante, em função de ordem judicial, impede a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor (art. 14, Provimento 39/14, CNJ).

> 5. Sabe-se que a qualificação registral não pode alcançar o mérito das decisões judicias, por se tratar de elemento extrínseco do título.
> Deste modo, uma vez que existe decisão judicial expressa determinando a indisponibilidade do bem, ainda que posterior à averbação da alienação fiduciária, fica o Registrador imobiliário impossibilitado de averbar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. [44]

O mesmo entendimento deve ser adotado em caso de execução da União.

Nessa situação o Registrador Imobiliário deverá emitir nota de exigência para que o interessado apresente suas justificativas perante o Juiz que expediu a ordem de indisponibilidade e solicite ao mesmo o cancelamento desta, a fim de viabilizar a posterior consolidação da propriedade.

Por outro lado, a doutrina e jurisprudência, vieram em sentido oposto. O TJPR, em decisão de suscitação de dúvida, disse que a indisponibilidade não impede a consolidação da propriedade.

> APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA REGISTRAL. REGISTRO DE IMÓVEIS. IMÓVEL ADQUIRIDO MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. INADIMPLEMENTO POSTERIOR DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. DIREITO DE PROPRIEDADE. DÚVIDA QUE DEVE SER JULGADA IMPROCEDENTE. RECURSO PROVIDO.
> Existência de ordens judiciais de indisponibilidade de bens que recaíram sobre o devedor que não obsta o direito do credor fiduciário de consolidação da propriedade e posse plena devido ao inadimplemento do contratante. (TJPR AC 0002155-30.2021.8.16.0030)

No mesmo sentido a apelação 0002099-94.2021.8.16.0030 e processos 0001517-47.2015.8.16.0049 e 0003242-37.2017.8.16.0070

O Enunciado n. 126 da Jornada Prevenção e solução Extrajudicial de Litígios do CJF, também, segue nessa linha. Esse segundo entendimento é mais coerente, pois a propriedade já é do credor fiduciário e o devedor

---

[43] KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1847.
[44] CGJ/PR – Decisão 7294137 – GC, SEI 0101638-68.2021.8.16.6000.

possui o direito de reaquisição. A Corregedoria do Estado de São Paulo, também, tem esse entendimento (CGJSP 1000690-63.2020.8.26.0405; 1003351-78.2021.8.26.0114; 1118442-35.2019.8.26.0100; 1117050-60.2019.8.26.0100). Nessa situação, deve ser efetuada a consolidação, permanecendo a averbação de indisponibilidade até que o credor ou arrematante providencie o cancelamento.

Por fim, para consolidar esse último entendimento, a Lei 14.711/23 introduziu o § 11 ao art. 27 da Lei 9.514/97 para declarar expressamente que os "direitos reais de garantia ou constrições, inclusive penhoras, arrestos, bloqueios e indisponibilidades de qualquer natureza, incidentes sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário e a venda do imóvel para realização da garantia". Embora o dispositivo legal mencione inclusive bloqueio de matrícula, entende-se que nesse caso deve ser melhor avaliado e verificado junto ao juízo que o determinou.

Sendo efetuada a consolidação da propriedade com a existência da indisponibilidade dos bens do devedor fiduciante ou de penhora ou outro ônus, diante do que dispõe o § 12 do art. 27 da Lei 9.514/97, combinado com o art. 10 da Lei 14.711/23, de forma concomitante a averbação da consolidação, devem ser intimados todos os credores concorrentes para habilitarem seus créditos no prazo de 15 dias. Havendo a habilitação de créditos mediante requerimento que atenda aos requisitos dos ins. I a III do art. 10, deverá ser procedido nos termos dos § 1º e 2º deste mesmo artigo (ver item 2.8.12).

A indisponibilidade dos direitos do devedor fiduciário impedirá o registro da instituição de alienação fiduciária superveniente. Se for, por exemplo, penhora, que não torne indisponível esses direitos do devedor, pode ser constituída a superveniente.

Se a ordem de indisponibilidade dos direitos do devedor vier após a consolidação da propriedade, ela não poderá ser averbada. Se a indisponibilidade for em relação aos direitos do credor, está poderá ser averbada antes ou após a consolidação e não atrapalhará a consolidação, no entanto, impedirá que o credor venha a alienar o imóvel.

Se o bem a ser consolidado é um imóvel rural, faz-se necessário o procedimento de retificação administrativa da sua descrição e certificação do

georreferenciamento pelo Incra, se estiver no prazo estabelecido pelo art. 10 do Decreto 4.449/02 (TJPR – AC 1505583-5).

A consolidação é um ato constitutivo, em que a propriedade é transferida ao credor de forma ainda onerada, uma vez que o bem fica inalienável até que ocorram os leilões extrajudiciais. Muito embora tenha ocorrido a consolidação da propriedade em nome de credor, a relação entre ele e o devedor ainda continua, pois o primeiro tem o ônus de realizar os leilões e dar o direito de preferência. Pelo qual, no ato de averbação da consolidação da propriedade deve constar que a credora fica com a obrigação de realizar os leilões extrajudiciais, nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97.

Com a averbação da consolidação da propriedade ao credor não há mais possibilidade de o devedor purgar a mora e convalidar o contrato, mesmo com aquiescência do credor. Essa possibilidade existia no passado, no entanto, com a alteração e posterior revogação inciso II do art. 39 da Lei 9.514/97 (pela Lei 13.465/17 e Lei 14.711/23) não há mais amparo legal para tanto (STJ REsp 2.007.941/MG e Tema Repetitivo 1288). Nessa situação, até a realização do segundo leilão, o devedor pode exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel (§ 2º-B, art. 27, Lei 9.514/97). Pelo qual, se o devedor quiser ficar com o bem, deverá adquiri-lo do credor,[45] mediante novo título, com novo registro e pagamento do ITBI.

Pelo fato de constituir propriedade, a consolidação deveria ser por ato de registro (e não averbação conforme prevê o § 7º, art. 26, Lei 9.514/97).[46] Os arts. 631 e 632 do CNFE/PR vão nesse sentido, pois mencionam "registro". No entanto, deve-se seguir o disposto na Lei 9.514/97 e praticar ato de averbação.

~~Os emolumentos incidentes são os previstos no item XIII, da Tabela XIII, reduzidos em 50% (..... VRC - art. 4º, IN 03/19, CGJ/PR) e Funrejus .....~~Segundo o art. 10 da IN 23/18 da CJ/PR os atos para a consolidação da propriedade "*são os previstos no item XIII da Tabela XIII da Tabela de Emolumentos em vigor, reduzidos em 50%, tendo por base o valor do imóvel para fins de incidência do ITBI, ficando vedada a cobrança por "procedimento" ou, como ato independente, pela "baixa" ou "cancelamento" da alienação, em caso de consolidação*". Sendo assim, no ato de consolidação deve-se mencionar que fica cancelado o registro da

[45] CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária. 5. ed., Rio de Janeiro:Forense, 2017, p. 276.
[46] KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al*. Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1838.

alienação fiduciária (permanecendo a indisponibilidade em função da necessidade de realização dos leilões), tendo em vista que o dispositivo acima veda efetuar averbação específica para essa finalidade.

Caso não tenha ocorrido o pagamento dos emolumentos, o advogado deverá ser comunicado para que o efetue no prazo de vinte dias úteis sob pena de ser arquivado o procedimento e cancelado o protocolo, sendo, então, necessário novo procedimento de intimação para que se viabilize a consolidação (art. 629-M, IV c/c § 2º, art. 656-CQ, CNFE e Enunciados 15 e 30 da Aripar). Se o requerimento de consolidação foi protocolado no final do prazo de 135 ou 165 dias úteis da intimação, citados anteriormente, esses 20 dias úteis poderão ir além dos mesmos. Tendo em vista que o art. 629-P do CNFE prevê um prazo máximo para que o credor requeira a consolidação, se o pedido de consolidação for efetuado no início desse prazo (de 135 ou 165 dias úteis) e este não efetuar o pagamento, sendo ele comunicado (§ 2º, art. 656-CQ) e transcorridos os 20 dias úteis sem pagamento, o protocolo poderá ser cancelado, mesmo antes do prazo de 135 ou 165 dias úteis do art. 629-P. O mesmo se aplica para o não cumprimento de outras exigências.

Com a consolidação da propriedade o credor pode propor ação de reintegração de posse, observando-se a necessidade de denunciação prévia em caso de o imóvel estar locado.

Em resumo:

Antes de ser feita a consolidação da AFG, verificar:
1) o devedor é casado ou tem união estável?
2) Em caso positivo, o cônjuge/companheiro foi também notificado? Só não precisa notificar, se o regime do casamento for de separação convencional.
Nota: é possível que um cônjuge tenha sido notificado representando o outro como mandatário, neste caso é preciso verificar se há cláusula contratual que permita isso. E também devem ser expedidas duas intimações (uma para cada cônjuge), sendo uma delas com a informação de que a notificação está ocorrendo em razão da procuração.
3) Antes de ser feita a notificação por edital, é preciso confirmar se foram esgotados todos os meios para localização pessoal do devedor.
4) Caso o devedor não tenha sido encontrado ou esteja ausente, deve-se intimar o credor a apresentar novos endereços, antes de ser feita a notificação por edital.
5) Antes de ser feita a notificação por edital, se houver suspeita de ocultação do devedor, deve ser tentada a notificação por hora certa, nos termos do CPC, inclusive com carta de confirmação. Se for feita a notificação por hora certa, não haverá necessidade de ser feita a notificação por edital.
6) A notificação deverá ter sido encaminhada a todos os endereços fornecidos pelo credor no seu requerimento, sendo um deles obrigatoriamente o do imóvel, antes de ser feito o edital.

> 7) Quando há endereço eletrônico do devedor, este deve ser notificado por e-mail antes de ser feita a notificação por edital.
> 8) Se a notificação foi feita por edital, este foi publicado por 3 (três) dias, pelo menos.[47]

2.8.9 Averbação e Cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI

Ao efetuar o registro da garantia constituída pela alienação fiduciária, o crédito oriundo deste negócio pode ser representado por uma Cédula de Crédito Imobiliário – CCI.

A CCI é emitida pelo credor (diferente das demais), sem a necessidade de anuência ou autorização do devedor (inclusive para a sua averbação - art. 21, Lei 10.931/04), a qual pode ser na modalidade escritural ou cartular. A escritural deve ter a indicação da instituição financeira em que ficará custodiada e é registrada em entidade autorizada pelo Banco Central e circula em sistema eletrônico de registro (§ 4º-A, art. 18, Lei 10.931/04). A CCI cartular se corporifica numa cártula, num documento e o que circula é esse documento, sendo assim, nessa modalidade, a(s) cessões que ocorrerem devem ser averbadas na matrícula. As duas modalidades devem ter a averbação da sua emissão na matrícula do imóvel que serve de garantia. Ver item 23 do check list do registro da AF (n. 2-8-1a).

Esse crédito representado pela CCI pode ser negociado, cedido e ir circulando e implica na transmissão dos direitos do credor (§ 1º, art. 22, Lei 10.931/04).

> Ocorre que a cessão do crédito representado por CCI implica, *ope legis*, na automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária. Em suma, tratando-se de cessão de alienação fiduciária de bem imóvel, o cessionário investe-se na propriedade fiduciária do bem alienado nos termos da Lei 9.514/1997.[48]

A cessão do crédito da CCI cartular deve ser averbada, estando dispensada apenas na forma escritural (§ 2º, art. 22, Lei 10.931/04). A dispensa de averbação da cessão da CCI escritural ocorre em função da sua circulação em meio eletrônico e é controlada pela custodiante.

---

[47] GERMANO, José Luiz.

[48] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis – Coleção Direito Imobiliário Vol. X, Tomo II. São Paulo:Thomson Reuters Brasil, 2020, p. 278.

> [...] a cessão se faz mediante endosso na própria cédula, se cartular, ou, se a Cédula for escritural, mediante registro da operação em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.[49]

No entanto, na forma cartular a eventual cessão deve ser averbada na matrícula do imóvel.

> A averbação da cessão é indispensável, não só para a validade contra terceiros, mas também perante o fiduciante, pois o fiduciário deve estar formalmente investido dos seus diretos para legitimar-se aos procedimentos de cobrança, constituição do fiduciante em mora, consolidação da propriedade em nome e implementação da ação de reintegração de posse.[50]

Se o imóvel que lastreia a emissão da CCI tiver qualquer ônus, inclusive de comunicação de existência de ação sobre o mesmo, ficará vedada a sua averbação (art. 25, Lei 10.931/04). Na averbação da CCI deverá constar o seu número e a instituição custodiante (quando for escritural - § 5, art. 18, Lei 10.931/04) e quando esta for solicitada simultaneamente com o registro da garantia não incidirá emolumentos (§ 6, art. 18, Lei 10.931/04). Se a garantia e a cédula forem apresentadas em momentos distintos, haverá exigência de emolumentos pela prática dos dois atos.

Nos termos do Enunciado n. 10 da Aripar, por ser um título de crédito, é dispensado o reconhecimento de firma na CCI e o credor deve assinar a mesma quando for na forma cartular. A autorização para o cancelamento, se não forem "praticados por instituições financeiras que atuem com crédito imobiliário", faz-se necessário o reconhecimento de firma (art. 221, § 5º, Lei 6.015/73).

O cancelamento da averbação da emissão da CCI se dá, geralmente com o do cancelamento do registro da alienação fiduciária e ocorre pela apresentação de autorização da credora, em função da quitação da dívida ou outro motivo (art. 24, Lei 10.931/04). ~~Ver check list n. 2-8-9.~~

Se for escritural, juntamente com essa autorização ou termo de quitação da dívida, deverá ter a identificação do atual credor pela instituição custodiante, que deverá coincidir com quem deu essa quitação ou autorização de cancelamento.[51] Nos termos do § 9º do art. 18 da Lei 10.931/04, entende-se que deve "*ser autorizado pelo credor e demanda a apresentação da prova da quitação da cédula, lançada no próprio título pela entidade custodiante ou formalizada em*

---

[49] CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária. 5. ed., Rio de Janeiro:Forense, 2017, p. 267.
[50] CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária. 5. ed., Rio de Janeiro:Forense, 2017, p. 266.
[51] KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al*. Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1868; Nesse sentido, ver § 1º, art. 633-A, CNFE/PR.

documento em separado com força probante" (na forma do art. 320, CC).[52] Ou seja, cabe à instituição custodiante identificar o credor da CCI escritural e será este que terá poderes para requerer a consolidação da propriedade, autorizar o cancelamento da garantia e, também, da própria CCI.

Sendo assim, conforme explica de forma didática Luís Ramon:

> A **cessão do crédito garantido** por direito real, quando representado por CCI emitida sob a **forma escritural**, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis (art. 22, § 2º, Lei n. 10.931/04). Por isso, para cancelamento de CCI, verificar no instrumento de emissão da CCI ESCRITURAL, quem foi nomeado para fazer o controle da circulação e indicar o titular do crédito da CCI, depois de sucessivas transmissões escriturais (instituição custodiante). Nessas situações, o nomeado (instituição custodiante) deverá declarar quem é o titular do crédito da CCI e esse credor expedirá a quitação (art. 18, § 9º, da Lei n. 10.931/04 – 'No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor').[53] (G. O.)

Quando ocorre a consolidação da propriedade, o cancelamento da CCI ocorre de forma automática. Mas para tanto, a indicação do atual credor da CCI escritural deve coincidir com aquele que solicitou a intimação e consequente consolidação.

Se for cartular, quem tem competência para autorizar o cancelamento ou pedir a consolidação é o credor fiduciário que consta na matrícula do imóvel (original ou de eventual cessão que tenha sido averbada). É necessário a apresentação da via negociável original da CCI ou a declaração do credor fiduciário que consta na matrícula do imóvel "de que o crédito não circulou e que a cártula original foi extraviada".[54] Sendo apresentada a via negociável deverá ser anotada na mesma o cancelamento da CCI. Se for apresentada a cessão da CCI cartular e a autorização de cancelamento firmada pelo cessionário, antes do cancelamento, precisa averbar essa cessão.

De forma bem didática, o NCN/PR assim disciplina o assunto, no art. 794:

> § 2º Caso haja a emissão de cédula de crédito imobiliário de forma cartular, a quitação com autorização para cancelamento da alienação fiduciária e baixa da cédula deverá ser lançada na própria via negociável, que ficará arquivada.

---

[52] IRIB consultas 18735, 18042, 16983, 15790.

[53] ALVARES, Luís Ramon. Manual do Registro de Imóveis – Aspectos Práticos da Qualificação Registral. São Paulo:Editoras Crono/Et Cetera, 2015, p. 196 – Apud Irib consulta protocolo n. 18623.

[54] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação Fiduciária. Rio de Janeiro:COP Editora (Coleção Cadernos do IRIB, n. 13), 2022, p. 114.

§ 3º Na impossibilidade de apresentação da cédula de crédito imobiliário cartular, sua baixa será feita com a declaração de quitação, emitida pelo(a) credor(a), com menção de que a cédula não circulou.
§ 4º Caso haja a emissão de cédula de crédito imobiliário de forma cartular e a autorização de que trata o § 2º deste artigo seja firmada por pessoa diversa do(a) credor(a) original, deverão ser previamente averbados os atos que motivaram a circulação do título.
§ 5º A autorização para cancelamento da alienação fiduciária e baixa da cédula de crédito imobiliário de forma escritural deverá ser acompanhada de declaração da instituição custodiante com indicação do(a) atual titular do crédito fiduciário.

Para tanto, é recomendável que esses requisitos sejam verificados ainda na fase de apresentação do requerimento de intimação do devedor.

2.8.10 Registro da Venda

Conforme prevê o art. 27 da Lei 9.514/97, após a averbação da consolidação da propriedade, o credor (proprietário), tem o prazo de 30 (trinta) dias para promover o público leilão a fim de vender o imóvel. No primeiro leilão ele só pode ser vendido por preço igual ou superior ao valor do imóvel ao estabelecido no contrato que instituiu a alienação fiduciária ou utilizado como base de cálculo para fins de ITBI. Não atingindo esse valor, deverá realizar um segundo leilão e obter lance igual ou superior ao da dívida e demais despesas.

Até a realização do segundo leilão, o devedor tem o direito de preferência para readquirir o imóvel (§ 2º-B, art. 27, Lei 9.514/97) pelo valor da dívida, demais despesas e encargos, devendo, também, recolher o ITBI. Esse direito de preferência independe da realização de leilão e pode ser exercido a partir da data da consolidação da propriedade em nome do credor até a realização do segundo leilão.[55]

Diante da autonomia das partes, a partir da consolidação da propriedade, o imóvel pode ser transferido a um terceiro com anuência do devedor (dispensando os leilões), será uma venda e compra (cessão de direitos, art. 29, Lei 9.514/97), que será registrada, com ITBI e demais exigências pertinentes.[56] Após o registro da venda, é salutar efetuar a averbação de publicitação da extinção da dívida e cancelamento do registro da alienação fiduciária.

[55] CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária. 5. ed., Rio de Janeiro:Forense, 2017, p. 285.
[56] IRIB consulta 17205; KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al*. Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1853.

Por ainda estar no âmbito do regime da alienação fiduciária, tanto essa reaquisição por parte do devedor, quanto a venda ao terceiro, podem ser efetuadas por instrumento particular.

O local de publicação dos editais dos leilões deve ser o da localização do imóvel, no entanto o contrato pode prever forma diversa. Há divergências quanto a obrigação de o Oficial do Registro de Imóveis verificar os aspectos relacionados a realização dos leilões.[57] No que tange a necessidade de comprovação da publicação dos editais de leilão, com a entrada em vigor da Lei 14.620/23, que incluiu o § 10 ao art. 27 da Lei 9.514/97, segundo a Nota Técnica n. 03/23 do RIB, essa nova disposição legal "*determina que o Registrador de Imóveis exija da parte interessada na execução da Alienação Fiduciária de Imóvel a publicação do edital de cada leilão*".[58] Essas publicações podem ser de forma eletrônica. Por outro lado, não cabe ao Registro de Imóveis averiguar as demais regularidades dos leilões, se foram realizados nos prazos, se houve a entrega ao devedor dos valores excedentes e termo de quitação recíproca ou outros requisitos, os quais são de interesse das partes e não impedem o registro da venda e compra.[59] Ver check list n. 2-8-10.

Essa venda efetuada através do leilão acima mencionado poderá ser instrumentalizada por contrato particular de compra e venda (art. 38, Lei 9.514/97).[60] A ata do leilão não é instrumento hábil para transferência da propriedade, tendo em vista ~~que~~ a alteração ~~do inc. II do~~do art. 39 da Lei 9.514/97 (pela Lei 13.465/17 e posteriormente pela Lei 14.711/23)~~, colocou uma "pá de cal" sobre o assunto~~, retirando eventual amparo legal que se argumentava nesse sentido. Sendo assim, não há amparo legal para que seja aceita a carta de arrematação como título hábil ao registro.

> Hoje, portanto, a falta de autorização legal conduz à exigência de novo negócio jurídico dispositivo, por instrumento público ou particular (art. 38 da Lei 9.514/1997), entre o credor fiduciário, na condição de alienante, e o arrematante, na condição de adquirente. [...][61]

---

[57] O CSMSP 1007423-92.2017.6.26.0100 e KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1854 dizem que é necessário; O Irib, consulta 13873, diz que basta requerimento acompanhado dos autos negativos, não precisa os jornais de publicação dos editais.

[58] Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/notas-tecnicas>>. Consultado em: 20/11/23.

[59] KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1852 e 1855.

[60] Enunciado nº 511 da Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal; IRIB consulta 16110; CHALHUB, Melhim Namen. Alienação Fiduciária. 5. ed., Rio de Janeiro:Forense, 2017, p. 291 e 323.

[61] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. 3. ed., São Paulo:Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 686.

No entanto, no Estado do Paraná, a~~A~~ SEI n. 0075097-03.2018.8.16.6000, proferida pelo Corregedor Mario Helton Jorge, em 29/11/18, ~~(posterior a essa alteração)~~ diz expressamente que *"a carta de arrematação extrajudicial é título suficiente para registro junto aos serviços de registro de imóveis"*. Sendo assim, visando o objetivo da simplificação e agilidade no procedimento, entende-se que (no Estado do Paraná) com essa autorização e havendo segurança para a prática do ato, poderá ser aceita a carta de arrematação como título hábil.

No ato de registro dessa venda e compra é recomendado que seja mencionado que o bem foi adquirido em decorrência de leilão extrajudicial.[62]

Ao que se interpreta do art. 10 da IN 23/18 da CJ/PR, o cancelamento do registro da alienação fiduciária deve ser efetuado no ato da consolidação da propriedade. Portanto, nessa fase da venda do imóvel não há mais necessidade de efetuar averbação de cancelamento, uma vez que isso já ocorreu com a consolidação.

~~pode ser a carta de arrematação, mas não se recomenda a sua adoção.~~

~~No ato de registro dessa venda e compra é recomendado que seja mencionado que o bem foi adquirido em decorrência de leilão extrajudicial.~~[63]

2.8.11 Averbação dos Leilões Negativos

Se o imóvel não for vendido através dos dois leilões, inclusive em face de desistência de eventual arrematante, essas informações devem ser averbadas a fim de que o imóvel seja adjudicado ao credor e ele possa dispor livremente do mesmo.[64] Com a averbação dos leilões negativos a indisponibilidade que existia em virtude do ônus de realizar fica cancelada e o credor torna-se proprietário pleno, podendo livremente dispor do bem ou mesmo permanecer com ele (§ 4º, art. 26-A e § 5º, art. 27, Lei 9.514/97).

---

[62] KÜMPEL, Vitor Frederico *et al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1853.

[63] KÜMPEL, Vitor Frederico *et. al*~~*et al*. Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1853.~~

[64] Enunciado 15 da Jornada de Direito Notarial e Registral do Conselho da Justiça Federal.

Para viabilizar a averbação dos leilões negativos o credor deve apresentar requerimento informando esse fato, acompanhado de "*cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial*".[65]

Por outro lado, o IRIB, através da consulta 13873, diz que basta requerimento acompanhado dos autos negativos, não precisa os jornais de publicação dos editais. O art. 633-A, § 3º, CNFE/PR, também, dispensa isso. Ver check list n. 2.8.11.

Com a entrada em vigor da Lei 14.620/23, que incluiu o § 10 ao art. 27 da Lei 9.514/97, segundo a Nota Técnica n. 03/23 do RIB, essa nova disposição legal "*determina que o Registrador de Imóveis exija da parte interessada na execução da Alienação Fiduciária de Imóvel a publicação do edital de cada leilão*".[66] Ver check list n. 2.8.11.

Após a averbação dos leilões negativos o credor pode permanecer com o imóvel e/ou dispor dele livremente. Tendo em vista o término do regime da alienação fiduciária, após essa averbação, qualquer alienação que venha a ser efetuada seguirá seus tramites normais. Sendo uma compra e venda pura, será necessário formalizá-la por escritura pública. Se for constituída nova garantia fiduciária, poderá se utilizar do instrumento particular.

Conforme já exposto no item anterior, ao que se interpreta do art. 10 da IN 23/18 da CJ/PR, o cancelamento do registro da alienação fiduciária deve ser efetuado no ato da consolidação da propriedade. Portanto, nessa fase da venda do imóvel não há mais necessidade de efetuar averbação de cancelamento, uma vez que isso já ocorreu com a consolidação.

2.8.12 Concurso de Credores

Se sobre o imóvel que está sendo objeto de excussão da alienação fiduciária tiver mais de uma garantia registrada na matrícula (alienação(ões) e hipoteca(s) ~~supervenientes~~)), após a averbação da consolidação da propriedade, todos os

[65] KÜMPEL, Vitor Frederico ~~*et. al*~~*et al.* Tratado Notarial e Registral. V. 5, Tomo II. São Paulo:YK Editora, 2020, p. 1854.
[66] Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/notas-tecnicas>>. Consultado em: 20/11/23.

demais credores deverão ser intimados para habilitarem seus créditos no prazo de 15 dias (art. 10, Lei 14.711/23).

Em outras palavras, sempre que tenha mais de um crédito garantido pelo mesmo imóvel, através de alienação fiduciária, hipoteca ou do agente de garantias (art. 853-A, CC), deve ser efetuado o procedimento de concurso de credores.[67] O concurso se dá entre as garantias que são passíveis de execução extrajudicial no Serviço de Registro de Imóveis.[68]

A doutrina indica que a existência de penhoras, arrestos e outras constrições judiciais não entram no concurso de credores.[69] No entanto, por cautela, deve-se efetuar a comunicação ao juízo do processo, que ocorreu a consolidação da propriedade e ao que está promovendo a excussão da existência desses outros créditos.

> [...] sugere-se aos Oficiais, não existindo disposição normativa em contrário, que ao intimar os credores para que estes habilitem seus créditos, incluam na intimação, além dos demais requisitos previstos nos incisos do artigo 10º, a exigência de que os credores informem um endereço eletrônico para receber as intimações subsequentes exclusivamente por meio eletrônico.[70]

Segundo a Nota Técnica n. 04/23 do RIB, os "*emolumentos serão cobrados da mesma forma da intimação do devedor na alienação fiduciária, para cada credor em concurso*".[71]

O requerimento de habilitação de crédito deverá ter o cálculo do valor atualizado e os demais documentos que tratam os incisos I a III do art. 10. Cabe ao credor organizar o quadro de credores.

> [...] caberá ao credor preferencial – e não ao Oficial de Registro de Imóveis – realizar a distribuição dos diversos créditos, se houver recursos para tanto (art. 10, § 2º). A responsabilidade para a distribuição dos recursos, portanto, é atribuída pela lei exclusivamente ao credor exequente, cabendo ao Oficial Predial, como *longa manus* do Estado, apenas atestar por certidão e sua fé pública, nos estreitos limites desse concurso singular, qual a ordem de preferência dos créditos.[72]

---

[67] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. 3. Ed., São Paulo:Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 707; CHALHUB, Melhim Namem. Alienação Fiduciária: negócio jurídico. 9. Ed., Rio de Janeiro:Forense, 2026, p. 314.

[68] OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. Lei das Garantias. Rio de Janeiro:Forense, 2024, p. 70.

[69] CHALHUB, Melhim Namem. Alienação Fiduciária: negócio jurídico. 9. Ed., Rio de Janeiro:Forense, 2026, p. 315.

[70] SOAR, Hermano, ~~*et all.*~~ *et al.* Nota Técnica n. 02/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 6.

[71] Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/notas-tecnicas>>. Consultado em: 20/11/23.

[72] RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. Alienação Fiduciária de Bens Imóveis. 3. Ed., São Paulo:Thomson Reuters Brasil, 2024, p. 708.

Decorridos os 15 dias o Oficial de Registro de Imóveis analisará os pedidos de habilitação e ~~organizará~~ o quadro de credores segundo as prioridades. Conforme Nota Técnica n. 04/23 do RIB:

> O quadro atualizado de credores incluirá os créditos e graus de prioridade sobre o produto da excussão da garantia, observada a antiguidade do crédito real e a preferência dos créditos trabalhistas e tributários como parâmetros na definição desses graus de prioridade. Sendo o imóvel garantido pela alienação fiduciária, os débitos trabalhistas, tributários serão priorizados após o pagamento das dívidas atreladas à alienação fiduciária. Após, o saldo seguirá a ordem de direitos inscritos no fólio real. Sendo o imóvel garantido primordialmente por hipoteca, os créditos trabalhistas e fiscais deverão ser pagos primeiramente ao do credor hipotecário.[73]

Elaborado o quadro de credores, emitirá certidão (~~com emolumentos equivalente~~com emolumentos equivalentes à de inteiro teor) para cada credor, intimando-se o garantidor e todos os credores. Para fins de emolumentos, será uma notificação extrajudicial para cada credor. Sendo aprovado, o credor exequente efetuará os pagamentos e devolverá ao devedor eventual saldo remanescente.

2.8.13 Quitação da Dívida

Após a entrada em vigor da Lei 14.711/23, em regra a quitação da dívida só se dá quando o valor arrecadado no leilão cobrir a mesma e demais despesas (art. 27, § 4º, Lei 9.514/97). Se o valor arrecadado nos leilões não for suficiente o credor poderá cobrar o restante através de execução judicial (art. 27, § 5º-A). A quitação da dívida com a realização do segundo leilão só ocorre no financiamento habitacional (§ 3º, art. 26-A, Lei 9.514/97).

Isso já era aplicado nos contratos de abertura de crédito no âmbito do sistema financeiro (item 2.5.1), regidos pela lei 13.476/17, conforme se observa no art. 9º desta e na execução oriunda de Cédula de Produto Rural – CPR (arts. 5º e 16, Lei 8.929/94),[74] assim como, nos consórcios (§ 6º, art. 14, Lei 11.795/08).

2.9 Execução Extrajudicial da Hipoteca

A Lei 14.711/23 (Marco Legal das Garantias) instituiu a execução extrajudicial da hipoteca perante o Serviço de Registro de Imóveis. O assunto

[73] Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/notas-tecnicas>>. Consultado em: 20/11/23.
[74] SIQUEIRA, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de; PENCHEL, Silvia Renata de Oliveira. Alienação Fiduciária. Rio de Janeiro:COP Editora (Coleção Cadernos do IRIB, n. 13), 2022, p. 93 e 119.

está regulamentado nos art.s. 9º e 10 desta norma, que adota praticamente o mesmo procedimento da excussão da alienação fiduciária de bem imóvel. O art. 18, I, da Lei 14.711/23 revogou os arts. 29 a 41 do DL 70/66 que previa a execução extrajudicial da garantia hipotecária no âmbito do SFN. Essa nova legislação prevista nos § § do art. 9º da Lei 14.711/23 estende a possibilidade de execução extrajudicial perante o Cartório de Registro de Imóveis para qualquer hipoteca, desde que isso esteja previsto no instrumento de constituição da mesma (§ 15).[75] Não havendo essa previsão, a execução deverá ser efetuada perante o Poder Judiciário, como vinha ocorrendo anteriormente.

Em relação a alienação fiduciária, essa execução extrajudicial da hipoteca traz a vantagem de ter um ITBI a menos nas despesas que terão. Por outro lado, a alienação fiduciária, continua sendo uma garantia muito melhor do que a hipoteca, tendo em vista que segrega o bem, vincula o bem em garantia e não entra em eventual concurso de credores.

Trata-se de mais uma medida de desjudicialização, concedendo para a atividade registral a competência de promover a excussão da hipoteca.

Cabe ressaltar que o procedimento extrajudicial para essa excussão "não se aplica às operações de financiamento da atividade agropecuária".

As hipotecas constituídas anteriormente a Lei 14.711/23 não podem ser executadas de acordo com esse procedimento extrajudicial, tendo em vista que o § 15 ressalta que sua validade fica condicionada a existência de cláusula prevendo de forma expressa a "previsão do procedimento previsto neste artigo, com menção ao teor dos §§ 1º a 10 deste artigo". Nessas circunstâncias, para viabilizar a execução extrajudicial (seja para os títulos constituídos antes da Lei 14.711/23 ou após a mesma), faz-se necessário que credor e devedor efetuem um Há de se avaliar a validade de eventual aditamento contratual incluindo essas cláusulas nas hipotecas antigas e o mesmo seja averbado na matrícula do imóvel dado em garantia.[76] De qualquer forma, faz-se um apelo para que de agora em diante os tabeliães de notas insiram estas cláusulas no momento de efetuarem as escrituras de hipoteca.

O procedimento se inicia com requerimento do credor (assim entendido o primeiro credor, seu cessionário ou agente de garantia)[77] dirigido ao Oficial

[75] SOAR, Hermano, *et al*. Nota Técnica n. 03/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 2.
[76] SOAR, Hermano, *et al*. Nota Técnica n. 03/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 2.
[77] SOAR, Hermano, *et al*. Nota Técnica n. 03/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 3.

do Registro de Imóveis da situação do imóvel (§ 1º do art. 9º). Nesse aspecto, verifica-se que a competência pode ser diversa do ofício onde a hipoteca foi registrada (se ocorreu desdobro da serventia). O requerimento deve conter os mesmos requisitos do requerimento para purgação da mora na alienação fiduciária. Ou seja:

> Número do CPF ou CNPJ e nome do credor hipotecário, dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
> Número do CPF ou CNPJ e nome do devedor e do terceiro hipotecante, se o caso, dispensada a indicação de outros dados qualificativos;
> Endereços do(s) devedor(es) ou garantidor(es), residencial e/ou comercial, o que houver;
> Endereço eletrônico, do(s) devedor(es) ou garantidor(es), se houver;
> Declaração de que decorreu o prazo de carência;
> Demonstrativo do débito10 e projeção de valores para pagamento da dívida, ou do valor total a ser pago pelo devedor por períodos de vencimento;
> Comprovante de representação legal do credor hipotecário pelo signatário do requerimento, quando for o caso.[78]

Efetuada a prenotação, autuado o procedimento e qualificado o título será efetuada a~~A~~ intimação, a qual, também, seguirá os mesmos requisitos ~~deverá ser efetuada nos mesmos moldes d~~aplicáveis à~~a~~ alienação fiduciária (parte final do § 1º, art. 9º, Lei 14.711/23 c/c art. 26 da Lei 9.514/97). Pelo qual, recomenda-se que seja observado o que consta no item 2.8.6 deste trabalho.

Por se tratar de um procedimento, salvo situações de inércia do credor, o protocolo ficará vigente até o final do procedimento de execução e, nesse período, ele terá os mesmos efeitos dos demais títulos no que tange a prioridade (contraditório - art. 190, Lei 6.015/73).

Efetuado o pagamento, convalescerá o contrato de hipoteca. Não purgada a mora no prazo de 15 (quinze) dias, o credor terá mais 15 (quinze) dias para requerer que seja averbado na matrícula que foi iniciado o procedimento da excussão extrajudicial da garantia hipotecária (§ 2º). A contagem desses prazos deve ser em dias úteis. Portanto, a título de exemplo, se o devedor for intimado no dia 02/01/24, este deverá purgar a mora até o dia 22/01/24. Não purgada, o credor terá até o dia 13/02/24 para requerer essa averbação. Se não providenciar isso nesse prazo, deverá solicitar novo procedimento de intimação.

Efetuada a averbação, o credor deverá promover o leilão no prazo de 60 (sessenta) dias. Esse prazo, a exemplo do que ocorre na alienação fiduciária não é peremptório e a superação ~~a estrapolação~~ do mesmo em nada afeta os tramites perante o Registro de Imóveis.

[78] SOAR, Hermano, *et al*. Nota Técnica n. 03/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 3.

O credor deverá comunicar o devedor e, se for o caso, o terceiro garantidor das datas em que serão realizados os leilões. Até que não ocorra a venda do bem em leilão, o devedor ou o garantidor poderá remir a dívida, pagando ao credor ou ao registrador de imóveis o valor integral da dívida e demais despesas (§ 7º, art. 9º). Se o pagamento for efetuado no Registro de Imóveis, deverá ser verificado com o credor todas as despesas que o mesmo teve com o encaminhamento dos leilões e outras que houverem (inclusive da averbação de cancelamento da execução) a fim de incluir no cálculo a ser cobrado. Esses valores devem ser repassados ao credor no prazo de três dias. Ocorrendo o pagamento, deverá ser realizada averbação (sem valor econômico) na matrícula noticiando o cancelamento da execução hipotecária.

Procedida a venda em leilão, o credor deverá providenciar a ata notarial de arrematação que servirá como título hábil para a transmissão de propriedade ao arrematante que será registrada na matrícula do imóvel (§ 11). Juntamente com esse título de transmissão deve ser apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI.

A correta realização desse leilão é de incumbência do credor. Mesmo assim, de forma diversa do que ocorre na alienação fiduciária, deverá ser verificado se a ata notarial mencionou "os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão" (§ 11). Também, deve ser averiguado os valores da arrematação em seus respectivos leilões. Ou seja, se no primeiro leilão o imóvel foi arrematado por valor igual ou superior ao do estabelecido no contrato ou da base de cálculo do ITBI (o que for maior - § 5º); e se no segundo leilão no valor mínimo da dívida e das despesas ou o correspondente a metade do que é estabelecido para o primeiro leilão.

Se os dois leilões forem negativos, o credor terá a prerrogativa de transferir diretamente para terceiro no prazo de 180 dias do leilão negativo ou requerer (a adjudicação, a qualquer tempo) o registro de transferência de propriedade para o seu nome.

Se no prazo de 180 dias conseguir encontrar comprador que pague o valor referencial mínimo do segundo leilão (igual ou superior ao da dívida e demais despesas ou de pelo menos a metade do valor de avaliação do bem), embora a lei seja omissa, entende-se que o credor e o comprador deverão realizar instrumento particular com força de escritura pública (quando legalmente autorizados) ou procurar um tabelião de notas e lavrar a escritura pública ~~ata notarial~~ demonstrando que os leilões

foram negativos e que está sendo procedida a venda direta ao terceiro.[79] Entende-se que a ata notarial, também, pode servir de título hábil. Nessa situação, como o proprietário do imóvel ainda é o devedor hipotecário, o credor hipotecário atuará como uma espécie de mandatário legal do garantidor hipotecário e terá poderes para transferir a propriedade para o terceiro. Entende-se que com a apresentação da ata notarial ao registro de imóveis deve ser efetuada a averbação dos leilões negativos e em seguida o registro da transferência de propriedade do imóvel.

Se não conseguir comprador no prazo de 180 dias, poderá adjudicar o imóvel em seu nome, a qualquer tempo. Nessa última situação, não há necessidade de ata notarial, sendo que o requerimento do credor, acompanhado da prova da publicidade dos leilões negativos, será o título hábil para ~~e~~ o registro de transferência de propriedade, o qual deve ser praticado em ato único (§ 9º, I). Em qualquer uma das situações, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI. ~~Ver Nota Técnica n. 03/24 do RIB (revisar o texto conf essa NT).~~

[79] SOAR, Hermano, *et al*. Nota Técnica n. 03/2024 do Registro de Imóveis do Brasil, p. 8, nota rodapé n. 36.