

SEMINÁRIO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS

Dia: 24 de novembro de 2011

Local: Auditório da Siqueira Castro - Advogados / RJ



Alienação Fiduciária de Imóvel em Operações de Crédito

ALEXANDRA MUSIERACKI BANK



HISTÓRICO

A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, COMO INSTITUTO NO DIREITO BRASILEIRO, EXISTE DESDE A LEI 4728/65, MAS APENAS PARA BENS MÓVEIS.

A LEI 9514/97 ACRESCENTOU ÀS GARANTIAS REAIS INCIDENTES SOBRE IMÓVEIS A DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

CENÁRIO ATUAL

A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEIS É HOJE UMA DAS GARANTIAS MAIS PRESTIGIADAS NO MERCADO FINANCEIRO POR SUAS VANTAGENS PROCEDIMENTAIS.

O TRATAMENTO QUE LHE DEU O LEGISLADOR ALIADO AO ENTENDIMENTO DO JUDICIÁRIO SOBRE AS QUESTÕES QUE LHE SÃO SUBMETIDAS TEM GERADO EFEITOS JURÍDICOS (RETOMADA RÁPIDA, EFICAZ E MENOS ONEROSA) E PSICOLÓGICOS (BAIXA INADIMPLÊNCIA E RECUPERAÇÃO DO CRÉDITO ANTES DA CONSOLIDAÇÃO).

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA REDUZ INADIMPLÊNCIA NO FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS PORTAL INFOMONEY DE 03 DE AGOSTO DE 2011

SÃO PAULO – AO CONTRÁRIO DO QUE OCORRE EM OUTROS SETORES DA ECONOMIA, CUJA INADIMPLÊNCIA VEM SUBINDO, NO FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS, O NÃO PAGAMENTO DA DÍVIDA VEM PERDENDO FÔLEGO NOS ÚLTIMOS ANOS.

DE ACORDO COM O PRESIDENTE DA ABECIP (ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA), LUIZ FRANÇA, A EXPLICAÇÃO PARA O FENÔMENO ESTÁ NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

“TEM UMA PALAVRA MÁGICA: MARCO REGULATÓRIO. COM O MARCO REGULATÓRIO, PASSAMOS A TER A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, QUE FOI UM MARCO PARA O SETOR, FAZENDO CAIR A INADIMPLÊNCIA (...) SE O CLIENTE NÃO PAGAR OU NÃO TIVER CAPACIDADE DE RENEGOCIAÇÃO COM A INSTITUIÇÃO BANCÁRIA, ELE PERDERÁ O IMÓVEL, QUE SERVIRÁ PARA QUITAR O DÉBITO. ISSO FAZ COM QUE AS PESSOAS TENHAM AQUELA DÍVIDA COMO PRIORIDADE”, EXPLICOU, EM ENTREVISTA AO PORTAL INFOMONEY.

INADIMPLÊNCIA - PARA SE TER UMA IDEIA DA DIFERENÇA NOS ÍNDICES DE INADIMPLÊNCIA, DADOS DIVULGADOS NESTA QUARTA-FEIRA (3) PELA ASSOCIAÇÃO MOSTRAM QUE, NOS PRIMEIROS SEIS MESES DESTE ANO, A INADIMPLÊNCIA NO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO FICOU EM 1,15%.

JÁ NO SETOR DE CONSUMO, A INADIMPLÊNCIA ACUMULOU ALTA DE 4,25% ATÉ JUNHO. OS DADOS SÃO DA CNDL (CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE DIRIGENTES LOJISTAS).

FINANCIAMENTO - AINDA CONFORME OS DADOS DIVULGADOS PELA ABECIP, EM 2010, O FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO MOVIMENTOU R\$ 56,2 BILHÕES, ATINGINDO 421 MIL UNIDADES.

PARA ESTE ANO, A ASSOCIAÇÃO ESPERA QUE O FINANCIAMENTO MOVIMENTE R\$ 85 BILHÕES, 51% ACIMA DO VERIFICADO NO ANO PASSADO, CHEGANDO A 540 MIL UNIDADES, 28% A MAIS DO QUE EM 2010.

OBJETIVO

- FORTALECER OS CONTRATOS DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, ATRAVÉS DA RECUPERAÇÃO RÁPIDA DO CRÉDITO EM CASO DE INADIMPLENTO DO MUTUÁRIO, POIS AS GARANTIAS ATÉ ENTÃO EXISTENTES, EM ESPECIAL A HIPOTECA, NÃO DAVAM A SEGURANÇA E AGILIDADE NECESSÁRIAS.
- AS LEIS 9514/97 E 10931/04 INTRODUZEM IMPORTANTES ALTERAÇÕES NOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, VISANDO, ESPECIALMENTE, A SEGURANÇA JURÍDICA E A CRIAÇÃO DE NOVAS FONTES DE RECURSOS PARA O FINANCIAMENTO DO SETOR.

DEFINIÇÃO LEGAL

NEGÓCIO JURÍDICO PELO QUAL O DEVEDOR, OU FIDUCIANTE, COM O ESCOPO DE GARANTIA, CONTRATA A TRANSFERÊNCIA AO CREDOR, OU FIDUCIÁRIO, DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL DE COISA IMÓVEL

(LEI 9514, ART. 22).

ALCANCE DO INSTITUTO

A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS SE PRESTA A GARANTIR QUALQUER DIVIDA, INDEPENDENTE DE SUA NATUREZA E PODE SER INSTITUÍDA POR PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA E EM FAVOR DE PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA.

CONTRATO

FORMALIZA-SE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA COM UM CONTRATO ESCRITO, POR INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, ATRAVÉS DO QUAL SE CONSTITUI UMA RELAÇÃO FIDUCIÁRIA NA QUAL O TRANSMITENTE É DENOMINADO FIDUCIANTE E O CREDOR, FIDUCIÁRIO E O OBJETO PODE SER UM BEM IMÓVEL, PROPRIEDADE SUPERFICIÁRIA, IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO, LOTE DE TERRENO OU COISA FUTURA.

DOIS (OU MAIS) CONTRATOS

- CONTRATO BILATERAL, ONEROSO, COMUTATIVO, **ACESSÓRIO** E FORMAL.
- DUAS RELAÇÕES JURÍDICAS: UMA OBRIGACIONAL (FINANCIAMENTE / MUTUO) E A OUTRA REAL (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

ELEMENTOS E REQUISITOS DO CONTRATO

- AGENTE CAPAZ
- OBJETO LÍCITO
- FORMA PRESCRITA OU NÃO DEFESA EM LEI

SUJEITOS DO CONTRATO

- COMPRADOR E VENDEDOR
- FINANCIADOR / CREDOR
- DEVEDOR FIDUCIANTE E CREDOR FIDUCIÁRIO
- GARANTE (EVENTUAL)

CAPACIDADE

- CONTRAIR OBRIGAÇÕES
- LIVRE DISPONIBILIDADE DE SEUS BENS

OBJETO

- BEM IMÓVEL
- PROPRIEDADE SUPERFICIÁRIA
- IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO
- LOTE DE TERRENO
- COISA FUTURA

FORMA

- CONTRATAÇÃO POR ESCRITO
- INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR

ENUNCIADO DO CONTRATO

- I. VALOR DO PRINCIPAL DA DÍVIDA;
- II. PRAZO E AS CONDIÇÕES DE REPOSIÇÃO DO EMPRÉSTIMO OU DO CRÉDITO DO FIDUCIÁRIO;
- III. TAXA DE JUROS E ENCARGOS INCIDENTES;
- IV. CLÁUSULA DE CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, COM A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E INDICAÇÃO DO TÍTULO E DO MODO DE AQUISIÇÃO;

- V. CLÁUSULA ASSEGURANDO AO FIDUCIANTE, ENQUANTO ADIMPLENTE, A LIVRE UTILIZAÇÃO, POR SUA CONTA E RISCO, DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA;
- VI. INDICAÇÃO, PARA EFEITO DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO, DO VALOR DO IMÓVEL E DOS CRITÉRIOS PARA A RESPECTIVA REVISÃO;
- VII. CLÁUSULA DISPONDO SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE LEILÃO DO IMÓVEL, EM CASO DE INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR.

VIII. ELUCIDAR COM CLAREZA AS PENALIDADES PELA MORA, OS PROCEDIMENTOS DE INTIMAÇÃO PARA ABERTURA DE OPORTUNIDADE PARA PURGAÇÃO DA MORA, OS TERMOS EM QUE SE DARÁ A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE NO CREDOR, OS VALORES A SEREM CONSIDERADOS NOS DOIS LEILÕES, AS CONDIÇÕES EM QUE DEVE SER RESTITUÍDO O IMÓVEL, COM A ESTIPULAÇÃO DE TAXA DE OCUPAÇÃO A SER DEVIDA A PARTIR DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, A CONTRATAÇÃO DE SEGUROS, ALÉM DE OUTROS ASPECTOS QUE AS CARACTERÍSTICAS PECULIARES DE CADA NEGÓCIO RECOMENDAREM.

OUTRAS CLAUSULAS - DICAS

- CLÁUSULA DE PROCURAÇÃO PARA TODOS OS DEVEDORES E GARANTIDORES COM PODERES PARA RECEBEREM NOTIFICAÇÃO PELOS OUTROS
- CLÁUSULA DE RENUNCIA A EXONERAÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 27, § 5º, DA LEI 9514/97, CUJA EFICÁCIA AINDA NÃO É CONHECIDA

DIREITOS DO FIDUCIANTE

- OBTER A PROPRIEDADE PLENA APÓS RESGATE DA DÍVIDA, SOB PENA DE MULTA PARA O FIDUCIÁRIO;
- EXERCER O LIVRE USO E FRUIÇÃO DO IMÓVEL;
- INTENTAR AÇÕES POSSESSÓRIAS;
- PRATICAR ATOS CONSERVATÓRIOS SOBRE O BEM;
- RECEBER O SALDO DO LEILÃO.

OBRIGAÇÕES DO FIDUCIANTE

- PAGAR A DÍVIDA E ACESSÓRIOS
- PAGAR O IPTU, CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO E DEMAIS ENCARGOS SOBRE O IMÓVEL
- RESPONDER CIVILMENTE PERANTE TERCEIROS

DIREITOS DO FIDUCIÁRIO

- RECEBER SEU CRÉDITO
- OBTER A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM SEU NOME, EM CASO DE INADIMPLEMENTO DO FIDUCIANTE
- APROPRIAR-SE DO PRODUTO DA VENDA DO BEM PARA PAGAR-SE, ENTREGANDO O SALDO, SE HOUVER, AO FIDUCIANTE
- OBTER A REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO IMÓVEL (LIMINAR), APÓS A CONSOLIDAÇÃO
- INTENTAR AÇÃO DE REIVINDICAÇÃO E AÇÕES POSSESSÓRIAS

OBRIGAÇÕES DO FIDUCIÁRIO

- RESPEITAR A POSSE DIRETA DO FIDUCIANTE
- LIBERAR A GARANTIA FIDUCIÁRIA ATÉ 30 DIAS APÓS RECEBER SEU CRÉDITO, SOB PENA DE MULTA
- SE INADIMPLENTE O FIDUCIANTE, PROMOVER SUA NOTIFICAÇÃO E DEMAIS ATOS DE COBRANÇA E LEILÃO DE ACORDO COM A LEI
- COLOCAR O IMÓVEL À VENDA, DEPOIS DA CONSOLIDAÇÃO, POR MEIO DE DOIS LEILÕES PÚBLICOS
- DEVOLVER AO FIDUCIANTE O SALDO APURADO NA VENDA DO IMÓVEL

REGISTRO

A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
NASCE MEDIANTE REGISTRO DO
CONTRATO DE ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIANA MATRÍCULA DO
IMÓVEL NO REGISTRO DE IMÓVEL
COMPETENTE.

EFEITOS DO REGISTRO

POR FORÇA DO REGISTRO O FIDUCIANTE DEMITE-SE DA PROPRIEDADE, AINDA QUE TEMPORARIAMENTE, E EMBORA RETENHA A POSSE DIRETA NÃO MAIS DISPÕE DAS FACULDADES INERENTES AO DOMÍNIO.

DESDOBRAMENTO DA POSSE

CONSTITUÍDA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA OCORRE O FENÔMENO DO DESDOBRAMENTO DA POSSE, FICANDO O DEVEDOR FIDUCIANTE COM A POSSE DIRETA E O CREDOR FIDUCIÁRIO NA POSSE INDIRETA, OPERANDO-SE O CONSTITUTO POSSESSÓRIO.



ADIMPLEMENTO E INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR

ADIMPLEMENTO

ADIMPLIDA A OBRIGAÇÃO E PAGA A DÍVIDA, A PROPRIEDADE RETORNA AUTOMATICAMENTE AO PATRIMÔNIO DO DEVEDOR, INDEPENDENTE DE OUTRO CONTRATO, BASTANDO A AVERBAÇÃO, NO RGI, DO TERMO DE QUITAÇÃO.


INADIMPLEMENTO

OCORRENDO O INADIMPLEMENTO,
O CREDOR DEVERÁ DILIGENCIAR A
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE
NO SEU PATRIMÔNIO,
OBSERVANDO RIGOROSAMENTE O
PROCEDIMENTO LEGAL PARA A
RETOMADA DO IMÓVEL.

PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E LEILÃO

- PRAZO DE CARÊNCIA
- INTIMAÇÃO PARA PURGA DE MORA - OFICIAL DO RGI
- NÃO PURGADA A MORA: ITBI E CONSOLIDAÇÃO
- CONSOLIDADO, VENDA DO IMÓVEL EM LEILÃO
(30 DIAS)

- PRIMEIRO LEILÃO: PREÇO MÍNIMO CONSTANTE DO CONTRATO
- SEGUNDO LEILÃO: SALDO DEVEDOR E ACRESCIDOS
- **EXONERAÇÃO DO DEVEDOR PELO SALDO REMANESCENTE ***
- REINTEGRAÇÃO DE POSSE: FIDUCIÁRIO OU SUCESSORES
- LIMINAR COM 60 DIAS PARA DESOCUPAÇÃO



**EXONERAÇÃO DO DEVEDOR
PELO SALDO
REMANESCENTE
(LEI 9514/97, ART. 27, § 5º)**

EXONERAÇÃO DO DEVEDOR

“SE, NO SEGUNDO LEILÃO, O MAIOR LANCE OFERECIDO NÃO FOR IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR REFERIDO NO § 2º, CONSIDERAR-SE-Á EXTINTA A DÍVIDA E EXONERADO O CREDOR DA OBRIGAÇÃO DE QUE TRATA O § 4º.” (LEI 9514/97, ART. 27, § 5º)

TRADUZINDO:

SE, NO SEGUNDO LEILÃO, O MAIOR LANCE OFERECIDO NÃO FOR IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR DA DÍVIDA MAIS ENCARGOS, CONSIDERAR-SE-Á EXTINTA A DÍVIDA E EXONERADO O CREDOR DA OBRIGAÇÃO, NÃO PODENDO SER COBRADA QUALQUER OUTRA IMPORTÂNCIA AINDA NÃO SATISFEITA, FICANDO O CREDOR COM O PREJUÍZO.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA X HIPOTECA

- HIPOTECA: ÔNUS EM COISA ALHEIA
- PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: ÔNUS EM COISA PRÓPRIA
- PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO É O TITULAR DO DOMÍNIO

FALÊNCIA DO DEVEDOR

- HIPOTECA: HABILITAÇÃO DO CRÉDITO E ARRECADAÇÃO DO BEM À MASSA
- PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: NÃO HÁ ARRECADAÇÃO, POIS O BEM NÃO ESTÁ NO PATRIMÔNIO DO DEVEDOR.

RECUPERAÇÃO DE EMPRESA

TRATANDO-SE DE CREDOR TITULAR DA POSIÇÃO DE PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO DE BENS MÓVEIS OU IMÓVEIS, DE ARRENDADOR MERCANTIL, DE PROPRIETÁRIO OU PROMITENTE VENDEDOR DE IMÓVEL CUJOS RESPECTIVOS CONTRATOS CONTENHAM CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE OU IRRETRATABILIDADE, INCLUSIVE EM INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS, OU DE PROPRIETÁRIO EM CONTRATO DE VENDA COM RESERVA DE DOMÍNIO, SEU CRÉDITO NÃO SE SUBMETERÁ AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL E PREVALECERÃO OS DIREITOS DE PROPRIEDADE SOBRE A COISA E AS CONDIÇÕES CONTRATUAIS, OBSERVADA A LEGISLAÇÃO RESPECTIVA, NÃO SE PERMITINDO, CONTUDO, DURANTE O PRAZO DE SUSPENSÃO A QUE SE REFERE O § 4º DO ART. 6º DESTA LEI, A VENDA OU A RETIRADA DO ESTABELECIMENTO DO DEVEDOR DOS BENS DE CAPITAL ESSENCIAIS A SUA ATIVIDADE EMPRESARIAL.

(ART. 49, § 3º, LEI 11.101/05)

OS PATRIMÔNIOS DE AFETAÇÃO, CONSTITUÍDOS PARA CUMPRIMENTO DE DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, OBEDECERÃO AO DISPOSTO NA LEGISLAÇÃO RESPECTIVA, PERMANECENDO SEUS BENS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES SEPARADOS DOS DO FALIDO ATÉ O ADVENTO DO RESPECTIVO TERMO OU ATÉ O CUMPRIMENTO DE SUA FINALIDADE, OCASIÃO EM QUE O ADMINISTRADOR JUDICIAL ARRECADARÁ O SALDO A FAVOR DA MASSA FALIDA OU INSCREVERÁ NA CLASSE PRÓPRIA O CRÉDITO QUE CONTRA ELA REMANESCER.

(ART. 119, IX, LEI 11101/05)

PROMESSA COMPRA E VENDA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- AMBAS VISAM CONSTITUIR DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO
- PROMESSA: OBTENÇÃO DA PROPRIEDADE DEPENDE DE OUTRO CONTRATO (COMPRA E VENDA DEFINITIVA)
- PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: OBTENÇÃO DA PROPRIEDADE NÃO DEPENDE DE OUTRO CONTRATO, APENAS RECIBO DE QUITAÇÃO
- PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM SEGUNDO GRAU ???

- DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE – CAUÇÃO E CESSÃO FIDUCIÁRIA
- PROPRIEDADE SUPERVENIENTE – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (ARTS. 1361, § 3º E 1420§ 1º, CC)

QUESTÕES FINAIS

- BEM DE FAMILIA
- IMÓVEL ESSENCIAL A ATIVIDADE DA EMPRESA
- PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

ALEXANDRA MUSIERACKI BANK

alexandra@bancoarbi.com.br

