

**DIREITO IMOBILIÁRIO**

**ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO**

**COORDENAÇÃO**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE  
BENS IMÓVEIS**

**MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO**

José Luiz Germano  
Prefácio

**X**

**TOMO I**

**THOMSON REUTERS**

**REVISTA DOS  
TRIBUNAIS™**

*Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais*

**JULIANA MAYUMI ONO**

*Gerente de Conteúdo*

**MILSA CRISTINE ROMERA**

*Editorial:* Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

*Gerente de Conteúdo Tax:* Vanessa Miranda de M. Pereira

*Direitos Autorais:* Viviane M. C. Carmezim

*Assistente de Conteúdo Editorial:* Juliana Menezes Drumond

*Analista de Projetos:* Camilla Dantara Ventura

*Estagiários:* Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

*Produção Editorial*

*Coordenação*

**ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES**

*Especialistas Editoriais:* Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

*Analista de Projetos:* Larissa Gonçalves de Moura

*Analistas de Operações Editoriais:* Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navarra

*Analistas de Qualidade Editorial:* Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thaís Pereira e Victória Menezes Pereira

*Designer Editorial:* Lucas Kfourì

*Estagiárias:* Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

*Capa:* Lucas Kfourì

*Equipe de Conteúdo Digital*

*Coordenação*

**MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO**

*Analistas:* Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araújo e Rodrigo Araújo

*Gerente de Operações e Produção Gráfica*

**MAURICIO ALVES MONTE**

*Analistas de Produção Gráfica:* Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

*Estagiária de Produção Gráfica:* Ana Paula Evangelista

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

---

Ribeiro, Moacyr Petrocelli de Ávila

Alienação Fiduciária de Bens Imóveis / Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro. -- 1. ed.  
-- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário (Tomo I) ;  
vol. X / coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso)

Bibliografia

ISBN 978-65-5614-149-7

ISBN 978-65-5614-271-5 (Tomo I e II, v. X)

1. Alienação fiduciária 2. Bens imóveis 3. Execução (Direito) 4. Processo civil 5. Processo de execução I. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida II. Título III. Série.

20-39132

CDU-347.922.6

---

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Alienação fiduciária de bens imóveis : Direito processual 347.922.6  
Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964

# SUMÁRIO

<b>PREFÁCIO DA COLEÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>SOBRE O COORDENADOR - ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO .....</b>	<b>11</b>
<b>ESTRUTURA DA COLEÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>PREFÁCIO .....</b>	<b>21</b>
<b>APRESENTAÇÃO - PREMISSAS DE SUSTENTAÇÃO DO DISCURSO .....</b>	<b>23</b>
<b>SOBRE O AUTOR - MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO .....</b>	<b>27</b>
<b>DEDICÁTORIA .....</b>	<b>29</b>
<b>AGRADECIMENTOS .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO I - A PROPRIEDADE E O REGISTRO DE IMÓVEIS: UMA ANÁLISE ECONÔMICA .....</b>	<b>39</b>
1.1. O bem imóvel como ativo econômico e a necessidade de regularização fundiária .....	39
1.2. Cartório só existe no Brasil?.....	48
1.3. Análise econômica da publicidade registral imobiliária: o controle da assimetria informacional e a redução dos custos de transação.....	55
1.4. A fé pública registral como <i>enforcement</i> adequado .....	68
<b>CAPÍTULO 2 - A ORIGEM DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: NOTÍCIA HISTÓRICA E DIREITO COMPARADO .....</b>	<b>87</b>
2.1. Uma palavra sobre a fidúcia .....	87
2.2. A fidúcia no direito romano .....	88
2.3. A fidúcia no direito germânico .....	92
2.4. A fidúcia no direito inglês .....	93
2.5. A evolução da alienação fiduciária no Brasil: panorama do direito positivo ...	98

<b>CAPÍTULO 3 - TEORIA GERAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS</b> .....	101
3.1. Conceito .....	101
3.2. A natureza jurídica .....	104
3.2.1. Desdobramento da posse .....	107
3.2.2. Constituto possessório .....	108
3.2.3. Propriedade resolúvel .....	109
3.2.4. Direito real de (re) aquisição .....	111
3.2.5. Direito real de garantia em coisa própria .....	114
3.2.6. Patrimônio de afetação .....	115
3.3. Características da propriedade fiduciária de bens imóveis .....	117
3.4. A alienação fiduciária de bens imóveis e institutos correlatos .....	119
3.4.1. Alienação fiduciária de bens móveis .....	119
3.4.2. A hipoteca .....	121
3.4.3. O compromisso de venda e compra .....	124
<b>CAPÍTULO 4 - ELEMENTOS ESTRUTURANTES DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA</b> .....	131
4.1. Relação jurídica complexa .....	132
4.2. Sujeitos .....	136
4.2.1. O fiduciante .....	137
4.2.1.1. O fiduciante casado .....	138
4.2.1.2. O fiduciante convivente em união estável .....	146
4.2.1.3. O terceiro garantidor (garantia real) .....	151
4.2.2. O Fiduciário .....	151
4.2.2.1. Alienação fiduciária de imóvel rural a pessoa física ou jurídica estrangeira .....	153
4.2.2.2. A nova instituição financeira na hipótese de portabilidade do financiamento .....	159
4.2.3. O fiador .....	160
4.3. Objeto .....	161
4.3.1. Prolegômenos .....	161
4.3.2. A base jurídica do imóvel: propedêutica registral .....	164
4.3.2.1. A matrícula do imóvel: o fôlio real .....	167
4.3.2.2. As hipóteses de abertura de matrícula .....	173
4.3.2.3. (Im)possibilidade de abertura de matrícula quando há descrição deficiente do imóvel em transcrições .....	176
4.3.2.4. O conteúdo da matrícula .....	179

4.3.2.5. A forma de lançamento dos atos na matrícula .....	183
4.3.2.6. A “renovação de matrícula” .....	184
4.3.2.7. A certidão de matrícula .....	186
4.3.2.8. O bloqueio de matrícula .....	189
4.3.2.9. O cancelamento e o encerramento da matrícula .....	196
4.3.2.10. A unicidade matricial e a necessidade de uma interpretação econômica .....	197
4.3.2.11. O Registro Imobiliário e as novas tecnologias .....	203
4.3.3. Alienação fiduciária da propriedade plena do imóvel .....	207
4.3.3.1. Imóveis gravados com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade .....	210
4.3.3.2. Imóveis gravados com ônus ou restrições socioambientais....	215
4.3.3.3. Imóveis gravados com ônus ou restrições judiciais .....	220
4.3.3.3.1. Penhora .....	220
4.3.3.3.2. Penhora em favor da Fazenda Nacional .....	221
4.3.3.3.3. Ordens de indisponibilidades.....	224
4.3.3.3.4. Protesto contra a alienação de bens.....	228
4.3.3.3.5. Matrícula bloqueada .....	230
4.3.3.3.6. Averbações premonitórias e preventivas .....	230
4.3.3.4.7. Sequestro em processo criminal .....	231
4.3.4. Alienação fiduciária da nua propriedade .....	235
4.3.5. Alienação fiduciária da propriedade imobiliária bipartida ou bifurcada .....	237
4.3.6. Alienação fiduciária de imóveis hipotecados.....	247
4.3.6.1. Hipoteca <i>perempta</i> .....	248
4.3.6.2. Hipoteca em favor de entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).....	249
4.3.6.3. Hipotecas cedulares .....	252
4.3.7. Alienação fiduciária de terreno sem construção .....	254
4.3.8. Alienação fiduciária de imóveis enfitêuticos .....	255
4.3.9. Alienação fiduciária de direito real de uso .....	260
4.3.10. Alienação fiduciária de direito real de uso especial para fins de moradia .....	261
4.3.11. Alienação fiduciária da propriedade superficiária .....	262
4.3.12. Alienação fiduciária dos direitos oriundos da imissão provisória na posse.....	265
4.3.13. Alienação fiduciária de bens públicos? .....	271

4.3.14. Alienação fiduciária de imóvel do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) .....	274
4.3.15. Alienação fiduciária de igrejas e templos de cultos religiosos.....	278
4.3.16. Alienação fiduciária de bem de família .....	283
4.3.17. Alienação fiduciária de imóvel tombado .....	288
4.3.18. Alienação fiduciária de imóvel locado .....	291
4.3.19. Alienação fiduciária de imóvel sujeito ao regime de incorporação imobiliária .....	293
4.3.19.1. Primeiro arranjo contratual: empreendedor aliena fiduciariamente ao adquirente .....	294
4.3.19.2. Segundo arranjo contratual: entidade financiadora, empreendedor e adquirente em único negócio jurídico complexo .....	295
4.3.19.3. Terceiro arranjo contratual: entidade financiadora, empreendedor e adquirente em negócios jurídicos diversos ....	296
4.3.20. Alienação fiduciária de imóvel sujeito ao regime de condomínio ordinário (alienação fiduciária de fração ideal) .....	298
4.3.21. Alienação fiduciária de imóvel sujeito ao regime de condomínio especial (condomínio edilício) .....	299
4.3.21.1. Alienação fiduciária de vaga de garagem .....	300
4.3.22. Alienação fiduciária de imóvel sujeito ao regime de loteamento .....	305
4.3.23. Alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente (“propriedade fiduciária de segundo grau”).....	307
4.3.24. A alienação fiduciária de imóveis não partilhados.....	311
4.3.25. Alienação fiduciária de imóvel sem descrição tabular precisa .....	317
4.3.26. Alienação fiduciária de direito real de laje.....	318
4.3.27. Alienação fiduciária da multipropriedade imobiliária .....	319
4.3.28. Alienação fiduciária de vias férreas .....	323
4.4. Forma .....	325
4.4.1. Primeiras considerações .....	325
4.4.2. Os títulos inscritíveis no Registro de Imóveis.....	329
4.4.3. O instrumento particular com efeitos de escritura pública .....	334
4.4.3.1. Testemunhas?.....	336
4.4.3.2. Reconhecimento de firmas .....	338
4.4.3.3. Procuração.....	340
4.4.3.4. (In)exigência de CND do INSS.....	343
4.4.3.5. Enquadramento simultâneo no Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) ...	346

4.4.3.6. Alienação fiduciária no âmbito do sistema de consórcios para aquisição imobiliária .....	348
4.4.3.7. Alvará judicial .....	349
4.4.3.8. Possibilidade de retificação dos instrumentos particulares ....	349
4.4.3.9. Os instrumentos particulares eletrônicos .....	350
4.4.4. A escritura pública de alienação fiduciária e os benefícios da atuação tabelioa.....	352
4.4.4.1. Faculdade das partes .....	352
4.4.4.2. O notariado brasileiro .....	353
4.4.4.3. Uma palavra sobre a competência territorial dos Notários ....	356
4.4.4.4. Análise econômica: o baixo custo da atuação notarial e a possibilidade de redução emolumentar .....	357
4.4.5. Cédula de Crédito Bancário (CCB) .....	359
4.5. Requisitos do contrato .....	361
4.5.1. Valor do principal da dívida, prazo, condições de pagamento e a taxa de juros e encargos incidentes .....	363
4.5.1.1. O <i>contrato umbrella</i> e a garantia “guarda-chuva” .....	364
4.5.1.2. Possibilidade de pacto marciano .....	366
4.5.2. Cláusula de constituição da propriedade fiduciária e a especialização do imóvel objeto da garantia .....	369
4.5.3. Cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização do bem .....	372
4.5.4. Indicação do valor do imóvel para fins de leilão.....	373
4.5.5. Cláusula sobre os procedimentos dos leilões .....	374
4.5.6. Prazo de carência .....	375
4.5.7. Outras cláusulas possíveis .....	376
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>379</b>

**DIREITO IMOBILIÁRIO**

**ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO**

COORDENAÇÃO

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE  
BENS IMÓVEIS**

**MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO**

José Luiz Germano  
Prefácio

**X**

**TOMO II**

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS  
TRIBUNAIS™**



*Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais*

**JULIANA MAYUMI ONO**

*Gerente de Conteúdo*

**MILSA CRISTINE ROMERA**

*Editorial:* Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

*Gerente de Conteúdo Tax:* Vanessa Miranda de M. Pereira

*Direitos Autorais:* Viviane M. C. Carmezim

*Assistente de Conteúdo Editorial:* Juliana Menezes Drumond

*Analista de Projetos:* Camilla Dantara Ventura

*Estagiários:* Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

*Produção Editorial*

*Coordenação*

**ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES**

*Especialistas Editoriais:* Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

*Analista de Projetos:* Larissa Gonçalves de Moura

*Analistas de Operações Editoriais:* Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patrícia Melhado Navarra

*Analistas de Qualidade Editorial:* Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

*Designer Editorial:* Lucas Kfour

*Estagiárias:* Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainã Luz Carvalho

*Capa:* Lucas Kfour

*Equipe de Conteúdo Digital*

*Coordenação*

**MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO**

*Analistas:* Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

*Gerente de Operações e Produção Gráfica*

**MAURICIO ALVES MONTE**

*Analistas de Produção Gráfica:* Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

*Estagiária de Produção Gráfica:* Ana Paula Evangelista

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

---

Ribeiro, Moacyr Petrocelli de Ávila  
Alienação Fiduciária de Bens Imóveis / Moacyr Petrocelli de Ávila Ribeiro. --  
1. ed. -- São Paulo : Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário  
(Tomo II) ; vol. X / coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso)

**Bibliografia**

ISBN 978-65-5614-150-3

ISBN 978-65-5614-271-5 (Tomo I e II, v. X)

1. Alienação fiduciária 2. Bens imóveis 3. Execução (Direito) 4. Processo civil  
5. Processo de execução I. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida II. Título III. Série.

20-39135

CDU-347.922.6

---

**Índices para catálogo sistemático:** 1. Alienação fiduciária de bens imóveis : Di-  
reito Processual 347.922.6

Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964

# SUMÁRIO

<b>PREFÁCIO DA COLEÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>SOBRE O COORDENADOR - ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO ....</b>	<b>11</b>
<b>ESTRUTURA DA COLEÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>PREFÁCIO .....</b>	<b>21</b>
<b>APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>23</b>
<b>SOBRE O AUTOR - MOACYR PETROCELLI DE ÁVILA RIBEIRO .....</b>	<b>27</b>
<b>DEDICATÓRIA .....</b>	<b>29</b>
<b>AGRADECIMENTOS .....</b>	<b>31</b>
<b>CAPÍTULO 5 - O CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>41</b>
5.1. Noções elementares sobre o Registro de Imóveis.....	41
5.1.1. O perfil institucional: o Ofício de Registro de Imóveis e o regime jurídico de delegação <i>sui generis</i> .....	42
5.1.2. O perfil subjetivo: o Registrador de Imóveis .....	50
5.1.3. O regramento do serviço de Registro de Imóveis.....	57
5.1.4. A qualificação registral: natureza jurídica e consecrários .....	59
5.1.5. A observância dos princípios registraes imobiliários.....	76
5.1.6. A natureza constitutiva do registro e sua imprescindibilidade para a garantia fiduciária.....	77
5.2. O procedimento de registro no Ofício Imobiliário .....	79
5.2.1. Sistemática legal de escrituração dos atos registraes: a visão contemporânea dos livros de registro.....	79
5.2.2. Do procedimento ordinário de registro: qualificação positiva .....	81

5.2.3. Da qualificação negativa e a possibilidade de suscitação de dúvida ....	85
5.2.3.1. A nota devolutiva .....	85
5.2.3.2. O procedimento de suscitação de dúvida registrária .....	86
5.2.3.3. Conceito e natureza jurídica da dúvida .....	90
5.2.3.4. Inexistência de coisa julgada material .....	92
5.2.3.5. Não cabimento de mandado de segurança .....	93
5.2.3.6. Impossibilidade de reconhecimento de vício extrínseco ao registro .....	94
5.2.3.7. Não cabimento de intervenção de terceiros .....	95
5.2.3.8. Não cabimento de tutelas de urgência e dilação probatória ...	96
5.2.3.9. Hipóteses de dúvida prejudicada .....	97
5.2.3.10. Não cabimento de recursos extraordinários .....	101
5.2.3.11. Inexistência de competência da Justiça Federal e de recursos ao Conselho Nacional de Justiça .....	103
5.2.3.12. Impossibilidade de declaração de inconstitucionalidade ....	105
5.2.3.13. Necessidade de observância das legislações estaduais quanto às competências para julgamento e recursal .....	105
5.2.3.14. (Não) incidência de custas e honorários advocatícios .....	107
5.2.4. Do procedimento de registro para títulos eletrônicos .....	107
<b>CAPÍTULO 6 - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES CONTRATANTES ...</b>	<b>113</b>
6.1. Efeitos da propriedade fiduciária para o credor .....	113
6.1.1. Direitos do credor fiduciário .....	113
6.1.2. Deveres do credor fiduciário .....	115
6.2. Efeitos da propriedade fiduciária para o devedor .....	117
6.2.1. Direitos do devedor fiduciante .....	117
6.2.2. Deveres do devedor fiduciante .....	121
<b>CAPÍTULO 7 - VICISSITUDES JURÍDICAS DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA ...</b>	<b>127</b>
7.1. Da cessão da posição contratual .....	127
7.1.1. Da cessão da posição de credor fiduciário .....	128
7.1.1.1. A (não) incidência de ITBI e o controle do Registrador de Imóveis .....	132
7.1.2. Cessão da posição de devedor fiduciante .....	134
7.1.2.1. A (não) incidência de ITBI e o controle do Registrador de Imóveis .....	139
7.2. A portabilidade do financiamento .....	141
7.3. A locação do imóvel alienado fiduciariamente .....	145
7.3.1. Primeiras considerações .....	145

7.3.2. Os princípios registrários do trato sucessivo e do <i>tempus regit actum</i> como balizas para a locação .....	147
7.3.3. A anuência do credor fiduciário para a locação e a qualificação registral.....	150
7.3.4. Limitação do direito de preferência do locatário se o imóvel estiver alienado fiduciariamente.....	153
7.3.5. A consolidação da propriedade e a (in)subsistência da locação.....	154
7.3.6. A pretensão renovatória da locação comercial do imóvel alienado fiduciariamente .....	157
7.4. (Im)possibilidade de instituição de usufruto sobre imóvel alienado fiduciariamente .....	157
7.5. Impossibilidade de doação com reserva de usufruto do imóvel alienado fiduciariamente .....	158
7.6. (Im)possibilidade de hipotecar imóvel alienado fiduciariamente.....	159
7.7. (Im)possibilidade de usucapir o imóvel alienado fiduciariamente.....	160
7.8. Desapropriação do imóvel alienado fiduciariamente.....	161
7.9. A propriedade fiduciária e sua não submissão à recuperação judicial e à falência do devedor .....	163
7.9.1. Consolidação da propriedade no <i>stay period</i> .....	165
7.10. A penhora do imóvel alienado fiduciariamente .....	170
7.10.1. Penhora <i>on-line</i> no Registro de Imóveis .....	173
7.10.2. As cautelas na arrematação ou adjudicação dos direitos do devedor fiduciante .....	176
7.11. O divórcio ou a dissolução da união estável do devedor fiduciante .....	178
7.12. A sucessão <i>causa mortis</i> na propriedade fiduciária .....	181
7.12.1. A incidência do ITCMD- <i>causa mortis</i> na vigência da propriedade fiduciária .....	184
7.13. Inviabilidade de constituição de bem de família sobre o imóvel alienado fiduciariamente.....	187
7.14. (Im)possibilidade de unificação de um imóvel alodial com outro objeto de alienação fiduciária em garantia .....	188
<b>CAPÍTULO 8 - O PAGAMENTO E DA REVERSÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA .....</b>	<b>191</b>
8.1. O cumprimento da obrigação pelo devedor fiduciante e suas consequências .....	191
8.1.1. A não entrega do termo de quitação pelo credor fiduciário .....	194
8.2. Pagamento por consignação .....	196
8.3. Pagamento em sub-rogação .....	199
8.4. Novação.....	200

<b>CAPÍTULO 9 - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO. A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>205</b>
9.1. Primeiras palavras e a visão geral da execução extrajudicial.....	205
9.2. A “tragédia da Justiça” e a constitucionalidade da execução extrajudicial...	208
9.3. A mora do devedor fiduciante e o prazo de carência: pressupostos para o início da execução extrajudicial .....	210
9.3.1. (Im)possibilidade de protesto do contrato de alienação fiduciária ....	214
9.4. O requerimento do credor fiduciário e as condutas do Oficial de Registro de Imóveis .....	217
9.4.1. A competência do Registro de Imóveis.....	217
9.4.2. A execução da garantia fiduciária sobre dois ou mais imóveis.....	217
9.4.3. O requerimento do credor, documentos necessários e a qualificação do Registrador de Imóveis .....	220
9.5. A intimação do devedor fiduciante.....	225
9.5.1. Intimações fictas.....	228
9.5.1.1. Intimação por hora certa .....	229
9.5.1.2. Intimação por edital .....	231
9.6. A purga da mora .....	233
9.7. A consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário .....	234
9.7.1. Averbação da consolidação: direito do credor? .....	236
9.7.2. Ordem de indisponibilidade e a averbação da consolidação .....	237
9.7.3. Impossibilidade de cancelamento da consolidação .....	243
9.7.4. O direito de preferência do devedor fiduciante: da jurisprudência à <i>lege lata</i> .....	245
9.7.5. Dação em pagamento .....	248
9.7.6. Taxa de ocupação do imóvel.....	253
9.8. Os leilões públicos.....	255
9.8.1. O <i>status</i> patrimonial da propriedade imobiliária entre a consolidação e a realização dos leilões .....	255
9.8.2. Procedimentos e formalidades precedentes à realização dos leilões.....	256
9.8.3. Primeiro leilão.....	262
9.8.4. Segundo leilão .....	263
9.8.5. Leilão positivo: arrematação .....	265
9.8.6. Leilões negativos.....	266
9.8.6.1. A averbação-notícia .....	266
9.8.6.2. A correta interpretação do art. 27, § 5º, da Lei 9.514/1997.....	268
9.8.6.3. A extinção da dívida e a inaplicabilidade do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (CDC) .....	270

<b>CAPÍTULO 10 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CCI) E SUAS REPERCUSSÕES NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>275</b>
10.1. Conceito, natureza jurídica e requisitos .....	275
10.2. Espécies de Cédula de Crédito de Imobiliário.....	276
10.3. Repercussões no Registro de Imóveis.....	277
10.3.1. O problema das cessões extratabulares.....	278
<b>CAPÍTULO 11 - TITULARIDADE FIDUCIÁRIA SOBRE DIREITOS CREDITÓRIOS NO MERCADO SECUNDÁRIO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO.....</b>	<b>281</b>
11.1. Prolegômenos.....	281
11.2. O regime de securitização de créditos imobiliários .....	282
11.3. E o Registro de Imóveis? .....	286
<b>CAPÍTULO 12 - PATRIMÔNIO RURAL EM AFETAÇÃO.....</b>	<b>289</b>
12.1. O agronegócio no Brasil e o fomento do crédito rural.....	289
12.2. A teoria da afetação e sua aplicação ao imóvel rural.....	291
12.3. Aspectos registrais imobiliários do patrimônio rural em afetação .....	292
12.4. Cédula Imobiliária Rural (CIR) .....	296
12.4.1. A execução do patrimônio rural afetado .....	299
12.5. Cédula de Produto Rural (CPR) .....	301
<b>CAPÍTULO 13 - OS EMOLUMENTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS.....</b>	<b>305</b>
13.1. Noções elementares: fundamento constitucional, conceito e natureza jurídica dos emolumentos .....	305
13.2. Princípios aplicáveis aos emolumentos incidentes sobre as Notas e os Registros Públicos.....	308
13.2.1. Princípio da legalidade .....	308
13.2.2. Princípio da publicidade.....	310
13.2.3. Princípio da anterioridade.....	311
13.2.4. Princípio da causalidade.....	311
13.2.5. Princípio da compensação dos atos gratuitos.....	312
13.2.6. Princípio da correspondência técnica .....	314
13.2.7. Princípio da proteção do destinatário .....	315
13.3. Repartição de receitas que compõem os emolumentos .....	316
13.3.1. Uma palavra sobre a incidência de ISSQN sobre os serviços notariais e de registros .....	318
13.3.2. A incidência da Lei de Improbidade Administrativa nas Notas e nos Registros Públicos.....	324
13.4. Aspectos da regra-matriz de incidência tributária dos emolumentos.....	330

13.5. Critérios especiais de cobrança emolumentar para a alienação fiduciária em garantia .....	331
13.6. Do pagamento dos emolumentos.....	333
13.7. Da escrituração dos emolumentos .....	334
13.8. Cobranças indevidas, mecanismos de controle e sanções tributárias.....	337
<b>CAPÍTULO 14 - MORFOLOGIA REGISTRAL NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS.....</b>	<b>341</b>
14.1. O registro como processo e a busca pela morfologia registral.....	342
14.2. Atos de registro em sentido estrito.....	343
14.2.1. Registro de instrumento particular de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária .....	343
14.2.2. Registro de escritura pública de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária .....	345
14.2.3. Registro de alienação fiduciária constituída por Cédula de Crédito Bancário (garantia constituída no corpo da cédula).....	346
14.2.4. Registro de alienação fiduciária constituída por Cédula de Crédito Bancário (garantia constituída em instrumento apartado).....	347
14.2.5. Registro de alienação fiduciária constituída por Cédula de Crédito Bancário (garantia constituída em instrumento apartado por terceiro garantidor) .....	348
14.2.6. Registro de alienação fiduciária da nua propriedade.....	349
14.2.7. Registro de alienação fiduciária de direito real de laje.....	349
14.2.8. Registro de alienação fiduciária da propriedade superveniente (“alienação fiduciária de segundo grau”) .....	350
14.2.9. Registro de instrumento particular de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária no sistema de consórcios e averbação de restrições .....	351
14.2.10. Registro de instrumento particular de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária e emissão simultânea de Cédula de Crédito Imobiliário .....	352
14.3. Atos de averbamento.....	354
14.3.1. Averbação de cancelamento da propriedade fiduciária mediante termo de quitação.....	354
14.3.2. Averbação de cancelamento da propriedade fiduciária por autorização em contrato de compra e venda de imóvel e pacto adjeto de alienação fiduciária .....	355
14.3.3. Averbação de penhora dos direitos do devedor fiduciante.....	356
14.3.4. Averbação de cessão de direitos de devedor fiduciante .....	357
14.3.5. Averbação de cessão de direitos de credor fiduciário .....	357

14.3.6. Averbação de termo de securitização de créditos imobiliários quando submetidos ao regime fiduciário .....	358
14.3.7. Averbação de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário .....	359
14.3.8. Averbação de leilões negativos e extinção da dívida .....	359
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS - (TOMO I E TOMO II) .....</b>	<b>361</b>