

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

atualizado conforme Lei 14.382/2022

1ª Edição

Coordenação

Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de Siqueira
Jean Karlo Woiciechoski Mallmann
Pedro Ítalo da Costa Bacelar

ALEXIS MENDONÇA CAVICHINI TEIXEIRA DE SIQUEIRA

E SILVIA RENATA DE OLIVEIRA PENCHEL

Ficha catalográfica

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

Siqueira, Alexis Mendonça Cavichini Teixeira de
Alienação fiduciária / Alexis Mendonça Cavichini
Teixeira de Siqueira, Sílvia Renata de Oliveira
Penchel : coordenação Alexis Mendonça Cavichini
Teixeira de Siqueira, Jean Karlo Woiciechoski
Mallmann, Pedro Ítalo da Costa Bacelar. -- 1. ed. --
Rio de Janeiro, RJ : COP Editora, 2022. -- (Coleção
Cadernos IRIB)

Bibliografia.
ISBN 978-65-88692-01-1

1. Alienação fiduciária 2. Bens imóveis 3. Direito
notarial 4. Direito registral - Leis e legislação -
Brasil 5. Execução (Direito) 6. Processo civil
7. Processo de execução 8. Registro de imóveis - Leis
e legislação - Brasil I. Penchel, Sílvia Renata de
Oliveira. II. Mallmann, Jean Karlo Woiciechoski.
III. Bacelar, Pedro Ítalo da Costa. IV. Título.
V. Série.

22-112732

CDU-347.922.6

Nota de responsabilidade (disclaimer)

Este Caderno é um instrumento acessório de auxílio e suporte às atividades registraís. O seu conteúdo não substitui a pessoal e indelegável competência legal para examinar, qualificar e imperar, de modo singular, a prática do ato de registro ou de sua denegação. Tal *mister*, a cargo do profissional do Direito que é o Registrador Imobiliário, é pessoal e inafastável.

O IRIB e os autores se eximem de qualquer responsabilidade, direta ou indireta, pela tomada de decisão que incumbe exclusivamente ao Registrador na prática de seus atos de ofício.

SUMÁRIO

PARTE I | PARTE GERAL

| | |
|--|-----------|
| 1.1. Introdução | 16 |
| 1.2. Alienação Fiduciária X Hipoteca | 18 |
| 1.3. Estrutura geral dos negócios jurídicos fiduciários no Direito Brasileiro | 21 |
| 1.3.1. A situação obrigacional | 26 |
| 1.3.2. A situação real | 27 |
| 1.3.2.1. A posse | 31 |
| 1.3.3. O patrimônio de afetação | 32 |
| 1.3.3.1. A fidúcia na insolvência | 36 |

PARTE 2 | PARTE PRÁTICA

2. PRÁTICA REGISTRAL

| | |
|--|-----------|
| 2.1. Qualificação registral | 40 |
| 2.1.1. A qualificação de títulos digitais | 41 |
| 2.1.2. Das assinaturas eletrônicas para fins de registro de imóveis | 42 |
| 2.1.3. Qualificação de documentos nato-digitais | 44 |
| 2.1.3.1. Documentos confirmáveis eletronicamente | 48 |
| 2.1.4. Qualificação de títulos digitalizados | 49 |
| 2.1.4.1. Títulos digitalizados na forma da lei da liberdade econômica e seu decreto regulamentador | 50 |
| 2.1.4.2. Títulos digitalizados na forma do Provimento n. 100/2020 do CNJ | 52 |
| 2.2. Registros e averbações no contexto da alienação fiduciária | 52 |
| 2.2.1. Classificação do contrato de alienação fiduciária: Bilateral ou triangular e suas implicações registrais | 52 |
| 2.2.2. Da (im)prescindibilidade do registro | 55 |
| 2.2.3. Forma do título, a (des)necessidade de reconhecimento de firmas e a possibilidade de utilização da alienação fiduciária fora do SFI | 57 |
| 2.2.4. Objeto da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis e cláusulas mínimas essenciais do negócio jurídico | 60 |
| 2.2.5. A transmissão de posições na alienação fiduciária em garantia | 64 |

| | |
|---|------------|
| 2.2.5.1. A transmissão de direitos e obrigações do devedor fiduciante | 65 |
| 2.2.5.2. A cessão fiduciária do crédito objeto da alienação fiduciária | 66 |
| 2.2.5.3. O refinanciamento com troca de credor | 67 |
| 2.2.5.4. Substituição do polo passivo em caso de morte do devedor-fiduciante | 68 |
| 2.2.5.5. Partilha em face do divórcio | 70 |
| 2.2.6. Constituição sucessiva de garantias reais diversas: hipoteca/alienação fiduciária ou alienação fiduciária/hipoteca | 71 |
| 2.2.6.1. Constituição de alienação fiduciária sobre imóvel hipotecado | 71 |
| 2.2.6.2. Constituição de hipoteca sobre imóvel alienado fiduciariamente | 74 |
| 2.2.7. Cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade e a alienação fiduciária | 75 |
| 2.2.8. A Constituição de alienação fiduciária sobre imóvel rural tendo estrangeiro como credor-fiduciário | 77 |
| 2.2.8.1. A faixa de fronteira | 79 |
| 2.2.9. Alienação fiduciária em 2º grau, caução de direitos aquisitivos e a Medida Provisória 992/2020 | 79 |
| 2.2.9.1. A caução de direitos aquisitivos do fiduciante | 81 |
| 2.2.9.2. A (im)possibilidade da alienação fiduciária da propriedade superveniente | 84 |
| 2.2.9.3. Medida Provisória 992/2020 | 87 |
| 2.2.10. Aditamentos contratuais e a novação | 89 |
| 2.2.11. Penhora da propriedade fiduciária e dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante | 90 |
| 2.2.12. Alienação fiduciária e abertura de limite de crédito | 92 |
| 2.2.13. Cancelamento da propriedade fiduciária por quitação | 94 |
| 2.2.14. Distrato da compra e venda com alienação fiduciária | 94 |
| 2.3. A execução extrajudicial da propriedade fiduciária no caso de inadimplência | 95 |
| 2.3.1. Indisponibilidade do fiduciante e consolidação | 103 |
| 2.3.2. Impossibilidade de cancelamento da consolidação | 105 |
| 2.3.3. Mais de um bem garantindo a alienação fiduciária – Execução | 106 |
| 2.3.4. Contagem do prazo: Dias úteis ou corridos? | 106 |
| 2.3.5. Alienação fiduciária de imóvel rural – Credor estrangeiro – Consolidação | 107 |
| 2.3.6. Exigência de ITBI e Laudêmio na consolidação de propriedade | 108 |
| 2.3.7. Impugnação do procedimento de execução extrajudicial | 109 |
| 2.4. Cédulas de Crédito e Alienação fiduciária | 110 |
| 2.4.1. Cédula de Crédito Imobiliário | 110 |

| | |
|--|-----|
| 2.4.2. Cédula de Crédito bancário | 115 |
| 2.4.3. Cédulas de crédito industrial, à exportação e comercial | 117 |
| 2.4.4. Cédula de produto rural | 118 |
| 2.4.5. Cédula imobiliária rural | 119 |

PARTE 3 | PLANILHAS DE QUALIFICAÇÃO

| | |
|---|-----|
| 3.1. Planilha 1 - Cancelamento de Alienação Fiduciária | 122 |
| 3.2. Planilha 2 - Cancelamento de CCI | 123 |
| 3.3. Planilha 3 - Portabilidade | 124 |
| 3.4. Planilha 4 - Consolidação de propriedade | 125 |
| 3.5. Planilha 5 - Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária fora do SFH | 127 |
| 3.6. Planilha 6 - Contratos de Compra e Venda com Alienação Fiduciária dentro do SFH | 129 |
| 3.7. Planilha 7 - Averbação de leilão | 133 |
| 3.8. Planilha 8 - Cessão Fiduciária | 135 |
| 3.9. Planilha 9 - Cessão de Direitos e Obrigações sobre imóvel objeto de alienação | 135 |

PARTE 4 | MODELOS

| | |
|---|-----|
| 4.1. Modelo 1 - Registro de Compra e Venda com Alienação Fiduciária de futura unidade autônoma | 138 |
| 4.2. Modelo 2 - 1º Auto de Leilão | 139 |
| 4.3. Modelo 3 - Consolidação de propriedade | 139 |
| 4.4. Modelo 4 - Averbação de cancelamento de propriedade fiduciária em face da quitação | 140 |
| 4.5. Modelo 5 - Intimação (diligência negativa) | 140 |
| 4.6. Modelo 6 - Intimação (diligência positiva) | 141 |
| 4.7. Modelo 7 - Intimação por edital | 141 |
| 4.8. Modelo 8 - Portabilidade | 142 |
| 4.9. Modelo 9 - Quitação da dívida | 142 |
| 4.10. Modelo 10 - 2º Auto de Leilão | 143 |
| 4.11. Modelo 11 - Transmissão de direitos do fiduciante | 143 |

PARTE 5 | LEGISLAÇÃO CORRELATA (LINKS DE ACESSO)

| | |
|--|------------|
| 5.1. Constituição Federal | 144 |
| 5.2. Códigos | 144 |
| 5.2.1. Lei n. 10.406/2002 – Código Civil | 144 |
| 5.2.2. Lei n. 13.105/2015 – Código de Processo Civil | 144 |
| 5.3. Leis | |
| 5.3.1. Lei n. 4.380/1964 | 144 |
| 5.3.2. Lei n. 5.709/1971 | 144 |
| 5.3.3. Lei n. 6.015/1973 | 145 |
| 5.3.4. Lei n. 6.634/1979 | 145 |
| 5.3.5. Lei n. 8.004/1990 | 145 |
| 5.3.6. Lei n. 8.245/1991 | 145 |
| 5.3.7. Lei n. 8.929/1994 | 145 |
| 5.3.8. Lei n. 8.935/1994 | 145 |
| 5.3.9. Lei n. 9.514/1997 | 145 |
| 5.3.10. Lei n. 10.931/2004 | 146 |
| 5.3.11. Lei n. 11.010/2005 | 146 |
| 5.3.12. Lei n. 13.465/2017 | 146 |
| 5.3.13. Lei n. 13.476/2017 | 147 |
| 5.3.14. Lei n. 13.986/2020 | 147 |
| 5.3.15. Lei n. 14.063/2020 | 147 |
| 5.3.16. Lei n. 14.382/2022 | 148 |
| 5.4. Medidas Provisórias | |
| 5.4.1. Medida Provisória n. 992/2020 | 148 |

| | |
|---|------------|
| PARTE 6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 149 |
|---|------------|