

A Alienação Fiduciária de Bens Imóveis só se tornou possível em 1997, com a edição da Lei N.º 9.514/97, haja vista que, até então, sua utilização era vedada por ausência de previsão na legislação que tratava exclusivamente sobre bens móveis.

A entrada em vigor da referida lei trouxe os procedimentos obrigatórios para constituição desta modalidade de garantia, que devem ser integralmente observados, sob pena de nulidade.

Regras Gerais

Ligeiramente diferente do procedimento com relação a bens móveis, a garantia com bens imóveis pode ser constituída por meio de **escritura pública** ou **instrumento particular com efeitos de escritura pública**, que deve conter:

- O valor principal da dívida;
- O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito fiduciário;
- A taxa de juros e os encargos incidentes;
- A cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel e a indicação do título e modo de aquisição;
- A cláusula assegurando ao devedor, enquanto adimplente, a livre utilização do imóvel;
- O valor do imóvel e os critérios para revisão, para o caso de leilão;
- Os procedimentos relacionados ao leilão do bem.

Para a constituição da garantia é necessário, ainda, o registro do instrumento no Registro de Imóveis Competente.

Dica! Você pode consultar o Registro de Imóveis competente pelo imóvel através da busca pelo endereço no site <https://www.registrodeimoveis.org.br/mapa-transacoes-imobiliarias>.

Na alienação fiduciária de bens imóveis há o desdobramento da posse, ficando da seguinte forma:

- Posse direta: será do devedor
- Posse indireta: será do credor

Se houver a cessão do crédito garantido (pacto comissório), obrigatoriamente o cessionário assume todos os direitos e obrigações relacionadas à alienação fiduciária em garantia.

Resolução da propriedade fiduciária

Com o adimplemento integral da dívida garantida pelo bem imóvel, há a resolução da propriedade fiduciária e, com isso, a propriedade do imóvel é transferida de volta para o devedor.

O credor deverá fornecer o termo de quitação da dívida garantida ao devedor no prazo de 30 dias, que servirá para solicitar o cancelamento do registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel. Veja exemplo na imagem abaixo:

R01 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prot: 88.083 Conforme contrato registrado , com prazo de carência para fins do disposto no § 2º do art. 26 da Lei 9.514/07 de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, os proprietários alienaram fiduciariamente nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei referida, à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, o imóvel supra, avaliado em R\$575.000,00 para garantia do pagamento do financiamento de R\$107.000,00 que terá como encargos a atualização monetária, despesas de seguros, juros, juros de mora, pena convencional e demais encargos, a ser pago em 180 prestações mensais, calculadas pelo SAC, reajustadas monetariamente no valor total inicial de R\$2.332,70 com vencimento da primeira para trinta dias da data do contrato, por cujas demais condições se regerá a alienação ora registrada. Lauro de Freitas, 09 de agosto de 2012. OFICIAL _____ DAJE _____

AV02 - CANCELAMENTO - Prot: 97.254 - Averbo, nesta data, o cancelamento da Alienação Fiduciária constante do R.01, desta matrícula, de conformidade com a autorização do credor, em documento datado de 06 de Dezembro de 2013, da cláusula terceira, do contrato a seguir registrado. Lauro de Freitas, 11 de Dezembro de 2013. OFICIAL _____ DAJE _____

Caso o credor não cumpra o prazo acima estipulado, fica sujeito a multa prevista no artigo 25, § 1º da Lei 9.514/1997:

Art. 25. Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

No caso de inadimplemento, a Lei prevê um procedimento específico, mais complexo que no caso de alienação fiduciária de bem móveis, que deve ser seguido em todas as etapas. É o que estudaremos no próximo capítulo.