

## 1) PROCEDIMENTOS NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Conforme Lei 9.514/97, pelo negócio de alienação fiduciária se contrata a transferência da propriedade de um imóvel para efeito de garantia, mas é pelo registro que se constitui a propriedade fiduciária.

Apresentação do contrato, normalmente de compra e venda, com garantia de alienação fiduciária, que pode também contemplar a cédula de crédito imobiliário, ou, somente de alienação fiduciária.

Contrato formalizado por escritura pública ou instrumento particular, na forma do artigo 38:

*Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à 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.*

Normalmente, na via particular, o contrato é apresentado ao registro em pelo 3 (três) vias, uma via destinada ao arquivo no registro de imóveis, após registro, uma via se destinará ao fiduciário, e uma via ao fiduciante.

Dúvidas surgem, já no balcão da Serventia, exigir ou não firma reconhecida da assinatura das partes???

Se o contrato de financiamento for pactuado no âmbito do SFH, por instrumento particular, ainda que a garantia dada seja a alienação fiduciária, esta dispensado o reconhecimento de firma das partes e testemunhas, por força do artigo 221, II da Lei nº 6.015/73 e artigo 61, § 5º, da Lei nº 4.380, de 1.964.

Se o contrato de financiamento não tiver sido pactuado no âmbito do SFH, o instrumento particular, possibilitado pelo art. 38 da Lei nº 4.514, de

1.997, deverá constar o reconhecimento das firmas nele apostas, ainda que a garantia seja a alienação fiduciária e o negócio resultar do SFI.

Deverá acompanhar o contrato, no caso de compra e venda com alienação fiduciária, o comprovante de imposto de transmissão.

Uma vez apresentado ao registro, será o título lançado no Livro 1 – Livro Protocolo, garantindo a prioridade (princípio registral).

Conforme artigo 24 da Lei 9.514/97, o contrato deverá conter:

*“Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:*

*I - o valor do principal da dívida;*

*II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;*

*III - a taxa de juros e os encargos incidentes;*

*IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;*

*V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;*

*VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;*

*VII - a cláusula dispendo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.*

*Parágrafo único. Caso o valor do imóvel convencionado pelas partes nos termos do inciso VI do caput deste artigo seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade*

*em nome do credor fiduciário, este último será o valor mínimo para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.”*

Este parágrafo foi incluído pela Lei 13.465/2017, e diz respeito ao valor atribuído para fins de leilão no contrato de alienação fiduciária. Caso o valor de avaliação para fins de leilão seja inferior ao valor atribuído ao imóvel no imposto de transmissão inter vivos que deverá ser recolhido para averbar a consolidação do imóvel em nome do fiduciário, será este (valor de imposto de transmissão) utilizado como valor mínimo para efeitos de venda no primeiro leilão.

O prazo no RI para qualificação com eventual irregularidade e devolução do título, é de 15(quinze) dias, e entrega do registro de **15 (quinze) dias.**