

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 1 | 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 registrares	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
---	------------