

UNIVERSIDADE DE ARARAQUARA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO

Priscila Alves Patah

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA:
IMPORTÂNCIA DA CONCILIAÇÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO
DE PREVENÇÃO DE CONFLITOS**

ARARAQUARA – SP

2023

Priscila Alves Patah

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA:
IMPORTÂNCIA DA CONCILIAÇÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO
DE PREVENÇÃO DE CONFLITOS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos, curso de mestrado profissional, da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Direito e Gestão de Conflitos.

Orientador: Prof. Dr. Júlio César Franceschet

ARARAQUARA – SP

2023

FICHA CATALOGRÁFICA

P33c Patah, Priscila Alves

Consolidação da propriedade fiduciária imobiliária: importância da conciliação extrajudicial como instrumento de prevenção de conflitos/ Priscila Alves Patah. – Araraquara: Universidade de Araraquara, 2023. 111f.

Dissertação (Mestrado)- Programa de Pós-graduação em Direito e Gestão de Conflitos - Universidade de Araraquara-UNIARA

Orientador: Prof. Dr. Júlio Cesar Franceschet

1. Consolidação. 2. Alienação fiduciária. 3. Registro de imóveis. 4. Procedimento extrajudicial. 5. Conciliação. I. Título.

CDU 340

Priscila Alves Patah

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA:
IMPORTÂNCIA DA CONCILIAÇÃO EXTRAJUDICIAL COMO INSTRUMENTO
DE PREVENÇÃO DE CONFLITOS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito e Gestão de Conflitos, apêcurso de mestrado profissional, da Universidade de Araraquara – UNIARA – como parte dos requisitos para obtenção do título de Mestre em Direito e Gestão de Conflitos.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Júlio César Franceschet - Uniara (orientador)

Profa. Dra. Aline Ouriques Freire Fernandes (membro titular interno)

Prof. Dr. Luís Felipe Ramos Cirino (membro titular externo)

Araraquara - SP, 25 de janeiro de 2023

Aos queridos João Paulo, Thomas e Olivia,
com a confiança de que um futuro maravilhoso os espera.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Coordenador do curso de Mestrado Profissional em Direito da Uniara, Doutor Edmundo Alves de Oliveira e aos professores do curso que muito me ensinaram. Com suas didáticas incríveis, foram capazes de manter nossos pensamentos atentos e em sintonia durante as aulas, deixando de lado outras preocupações decorrentes do período pandêmico. Com eles, aprendi sobre o conhecimento jurídico, de uma forma criativa e humana em prol da pacificação social. Entre eles, destaco o professor e orientador desta dissertação, Doutor Júlio César Franceschet, incentivador da presente pesquisa, que me recebeu como orientanda sem hesitar, pontuando o que poderia ser estudado e aprimorado, com muita gentileza.

Agradeço a convivência curricular e extracurricular com amigos do mestrado, sempre acolhedores dentro e fora das salas de aula.

Agradeço, também, às funcionárias do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Miguelópolis, pela costumeira colaboração e compreensão ao longo de mais esse trabalho.

Agradeço à minha família, pelo constante apoio nos meus projetos profissionais e acadêmicos.

Ao Alexandre Gomes de Pinho, pelo incentivo, pela paciência nas minhas ausências e troca de conhecimento jurídico durante todo o curso. E às doces Samba e Jazz, perfeições em forma de quatro patas, que estiveram ao meu lado nas aulas virtuais do curso e na elaboração desta dissertação.

Relembro, ainda, agradecendo aos professores, diretores, funcionários e amigos do Colégio Progresso de Araraquara, por toda a formação recebida, que me fez chegar até aqui, retornando à linda “Morada do Sol”.

Agradeço, por fim, à espiritualidade amiga, que sempre me auxilia.

“Cegos diante da transcendência de nossos atos, fingimos que o mundo tem um vir-a-ser independente de nós, justificando assim nossa irresponsabilidade e confundindo a imagem que buscamos projetar, o papel que representamos, com o ser que verdadeiramente construímos em nosso viver diário”.

(GARCÍA; ROMESÍN, 1995, p. 264)

RESUMO

O presente trabalho visa à análise do acesso à Justiça sob uma nova perspectiva: as serventias extrajudiciais, ressaltando-se a ação preventiva e gestora de conflitos de registradores imobiliários. Tem por objetivo o estudo da alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida pela Lei nº 9.514/97. Justifica-se a pesquisa a partir de casos práticos de pessoas que estão endividadas e não conseguem quitar suas dívidas decorrentes de financiamento de casas próprias. Trata-se de uma pesquisa que busca explorar uma realidade vivenciada no Registro de Imóveis, por meio dos métodos indutivo e dedutivo. Elege-se, como métodos de trabalho, o levantamento de estudo doutrinário e jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça e administrativo paulista acerca do tema; e a análise dos dados estatísticos de janeiro de 2012 a setembro de 2021 de transações relacionadas à alienação fiduciária dos Registros de Imóveis paulistas, através do Portal Estatístico Registral do Registro de Imóveis do Brasil. Pretende-se corroborar a possibilidade de uma renegociação de dívida com credores, precisamente com instituições bancárias, que, em geral, é a parte dominante da relação, que poderá ser intermediada por registradores de imóveis, que são o elo em comum entre devedores e credores na alienação fiduciária de imóveis. A tentativa de conciliação, a partir da notificação extrajudicial já prevista na Lei nº 9.514/97, pode, hipoteticamente, ter resultados frutíferos, evitando-se a perda da propriedade pelo devedor, com a consolidação da propriedade em nome do credor. Como resultados esperados, tem-se a comprovação da utilidade da conciliação como instrumento de prevenção de conflitos nas questões de dívida garantida por alienação fiduciária imobiliária. Conclui-se com uma proposta para aplicação da conciliação no procedimento de execução extrajudicial.

Palavras-chave: Consolidação. Alienação fiduciária. Registro de imóveis. Procedimento extrajudicial. Conciliação.

ABSTRACT

The present work aims to analyze the access to Justice from a new perspective: the extrajudicial services, emphasizing the preventive action and conflict management of real estate registrars. Its objective is to study the fiduciary alienation of immovable property, introduced by Law nº 9.514/97. The research is justified based on practical cases of people who are indebted and cannot pay off their debts arising from the financing of their own homes. This is a research that seeks to explore a reality experienced in the Real Estate Registry, through inductive and deductive methods. As working methods, the survey of doctrinal and jurisprudential study of the São Paulo's Superior Court of Justice and administrative on the subject is chosen; and the analysis of statistical data from January 2012 to September 2021 of transactions related to the fiduciary alienation of the São Paulo Real Estate Registry, through the Estatístico Registral Portal of the Brazilian Real Estate Registry. It is intended to corroborate the possibility of a debt renegotiation with creditors, precisely with banking institutions, which, in general, is the dominant part of the relationship, which may be intermediated by real estate registrars, who are the common link between debtors and creditors in the fiduciary alienation of real estate. The conciliation attempt, based on the extrajudicial notification already foreseen in Law nº 9.514/97, can, hypothetically, have fruitful results, avoiding the loss of the property by the debtor, with the consolidation of the property in the name of the creditor. As expected, there is proof of the usefulness of conciliation as an instrument for preventing conflicts in matters of debt secured by real estate fiduciary alienation. It concludes with a proposal for the application of conciliation in the extrajudicial execution procedure.

Keywords: Consolidation. Fiduciary alienation. Property registration. Out-of-court procedure. Conciliation.

LISTA DE SIGLAS

ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
ARISP	Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo
Art.	Artigo
CC	Código Civil de 2002, Lei nº 10.406/2002
CEJUSC	Centros Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania
CF/88	Constituição Federal de 1988
CGJSP	Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo
CNIR	Cadastro Nacional de Imóveis Rurais
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
CNS	Código Nacional de Serventia
CPC	Código de Processo Civil de 2015, Lei nº 13.105/2015
CPF	Cadastro de Pessoas Físicas
CSMSP	Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo
DJ/DJe	Diário da Justiça/Diário da Justiça Eletrônico
FIPE	Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE)
IN	Instrução Normativa
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
LRP	Lei dos Registros Públicos, Lei nº 6.015/73
MP	Medida Provisória
NSCGJSP	Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo
ONR	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico
Rel.	Relator
REsp	Recurso Especial
RE	Recurso Extraordinário
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
VRP	Vara de Registros Públicos

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL.....	17
1.1. Origem da alienação fiduciária.....	17
1.2. A propriedade privada e sua função social.....	20
1.3. Conceito de alienação fiduciária.....	23
1.4. Características da alienação fiduciária.....	25
1.5. Objeto da alienação fiduciária.....	27
1.6. Distinção de outras garantias reais.....	30
1.7. Análise das disposições da Lei nº 9.514/97 concernentes à alienação fiduciária ...	32
2 O REGISTRO DE IMÓVEIS.....	35
2.1. As funções do Registrador de Imóveis.....	37
2.2. Principais características dos Registros de Imóveis.....	40
2.3. Princípios do Registro de Imóveis relacionados à alienação fiduciária.....	43
2.3.1. <i>Legalidade e Segurança jurídica</i>	43
2.3.2. <i>Rogação e Prioridade</i>	44
2.3.3. <i>Especialidade</i>	45
2.3.4. <i>Disponibilidade e Continuidade</i>	46
2.3.5. <i>Publicidade</i>	47
2.4. Competência.....	48
3. O PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL.....	53
3.1. Início do procedimento: o Protocolo do requerimento.....	55
3.2. Prazo de carência e a mora.....	56
3.3. Intimação extrajudicial.....	57
3.4. Pagamento.....	63
3.5. Consolidação da propriedade em caso de inadimplemento.....	64
3.6. Leilões extrajudiciais.....	67
3.7. Venda do imóvel.....	70
3.8. Indicadores de dados do Estado de São Paulo.....	71
4 A IMPORTÂNCIA DA CONCILIAÇÃO EXTRAJUDICIAL NA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	75
4.1. Atuação do registrador de imóveis em prol da desjudicialização.....	78
4.2. A conciliação extrajudicial.....	80
4.2.1. <i>Conceito de conciliação</i>	81
4.2.2. <i>Uso da conciliação extrajudicial</i>	82
4.2.3. <i>Intimação extrajudicial por meios eletrônicos</i>	85

4.3. Solução de controvérsia por conciliação na execução extrajudicial de alienação fiduciária de bem imóvel	86
4.3.1. <i>Proposta de enunciado e de provimento</i>	88
4.3.2. <i>Proposta de alteração da Lei nº 9.514/97.....</i>	89
CONCLUSÃO.....	91
REFERÊNCIAS.....	95
APÊNDICES	107

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objeto a análise do acesso à Justiça sob a perspectiva das serventias extrajudiciais. O estudo se justifica no atual contexto brasileiro, com maior possibilidade de ação preventiva de registradores e notários. Assim, a análise e discussão do acesso à Justiça exclusivamente pelo Poder Judiciário são consideradas ultrapassadas. Cada vez mais assimilado a inúmeros processos, o combate jurídico na esfera jurisdicional pode ser evitado ou minimizado com o auxílio de outros entes. Nesse contexto, o titular de um cartório extrajudicial pode contribuir, orientando os interessados em rever ou rediscutir cláusulas e temas em momento anterior ao conflito. Como profissionais do direito imparciais, registradores e notários podem auxiliar na resolução de conflitos através do diálogo.

Observa-se que inexistência de demandas judiciais decorrentes da desjudicialização possibilitada pela legislação não significa o estabelecimento de uma justiça. Há injustiça quando o devedor não tem a possibilidade de dialogar com o credor e tentar chegar a um consenso. A pesquisa parte da premissa de que a justiça não se exaure no Judiciário, podendo ser realizada em outros entes, tais como as serventias extrajudiciais, especificamente, no Registro de Imóveis, no caso do procedimento de execução de alienação fiduciária. A justiça efetivamente entregue aos partícipes da sociedade diminui as demandas judiciais, satisfazendo aos anseios das pessoas. É o que pretende propor a presente pesquisa.

Na lida diária, percebe-se que, em certos casos, os cartórios extrajudiciais servem de local à busca de informações altamente especializadas, como é a área notarial e de registros. A evolução das novas formas de acesso à Justiça garante uma análise rápida e eficaz dos problemas legais com a prevenção para resolver questões conflitantes.

Nesse aspecto, a função preventiva exercida pelos registradores de imóveis contribui para minimizar eventuais futuros conflitos. Essa tendência tem mostrado resultados positivos e deve ser preservada e estimulada, como forma de garantir uma ordem jurídica justa, aliada à celeridade, permitindo maior segurança jurídica às partes interessadas.

De forma mais específica, procura-se estudar a alienação fiduciária de bem imóvel, introduzida pela Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997). Busca-se, em linhas gerais, analisar a legislação atinente a garantias imobiliárias, especificamente sobre a relevância da garantia ofertada através da alienação fiduciária, em que há o desdobramento da propriedade entre credor e devedor.

Ainda, não havendo o pagamento da dívida, o procedimento extrajudicial tem seguimento, visando ao efetivo pagamento, a partir da notificação extrajudicial conduzida pelo Registrador de Imóveis. Contudo, após a notificação, persistindo o não pagamento, procede-se à consolidação da propriedade em nome do credor, que deverá ofertar a venda do imóvel em leilões extrajudiciais.

O procedimento é eficaz e célere, se comparado à execução judicial. Entretanto, percebe-se que, muitas vezes, o pagamento da dívida seria a melhor opção tanto ao devedor - que poderia permanecer com o imóvel, configurando, majoritariamente, o direito de moradia constitucionalmente previsto - quanto ao credor, que ao ter a propriedade consolidada, tem que arcar com os custos de uma nova venda, dos leilões extrajudiciais, dos impostos respectivos etc.

Assim, propõe-se uma tentativa de conciliação, cujo facilitador será o Registrador de Imóveis competente, visando minimizar as situações de encerramento da alienação fiduciária com a perda da propriedade pelo devedor. No que tange ao marco teórico, a obra “Acesso à Justiça” de Bryant Garth e Mauro Cappelletti (1988) auxiliará na abordagem do estudo pertinente à conciliação. Dessa forma, o objetivo geral da pesquisa é estudar o instituto jurídico da alienação fiduciária e o procedimento de execução extrajudicial da garantia imobiliária como forma de desjudicialização.

Como método de trabalho, podem ser alinhados os seguintes: a) levantamento de estudo doutrinário acerca do tema; b) levantamento da jurisprudência correlata do Superior Tribunal de Justiça; c) análise da jurisprudência administrativa do Conselho Superior da Magistratura e da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; d) análise dos dados estatísticos de transações relacionadas à alienação fiduciária de imóveis em garantia dos Registros de Imóveis paulistas.

Trata-se de uma pesquisa exploratória de doutrina e jurisprudência, em que se utilizam fontes documentais, como legislação, provimentos e normas de serviço. A partir dessa abordagem, a pesquisa documental consistirá na análise da legislação brasileira para se verificar a necessidade de complementá-la ou apenas de reinterpretá-la. Além de qualitativa, seguindo a análise dos doutrinadores que buscaram aprofundar o estudo do tema, ou seja, revisão da literatura.

Também utilizar-se-á os métodos indutivo e dedutivo, para, a partir dos dados levantados nas serventias paulistas, chegar a um ponto comum para todos os procedimentos de execução extrajudicial decorrentes da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel e vice-versa. Ademais, a abordagem da pesquisa irá mensurar os dados estatísticos coletados dos procedimentos de execução da propriedade fiduciária. Analisar-se-ão os casos práticos oriundos dos levantamentos do acervo dos Registros de Imóveis do Estado de São Paulo, garantindo-se, contudo, o sigilo dos dados, em consonância à Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/2018 (BRASIL, 2018).

Portanto, o objetivo específico da pesquisa é propor o aprimoramento do sistema legislativo de execução extrajudicial de alienação fiduciária, a fim de que haja um diálogo entre credor e devedor, a ser facilitado pelo Registrador de Imóveis competente, profissional do direito dotado de fé pública (artigo 3º da Lei nº 8.935/94) (BRASIL, 1994), para que possa haver uma tentativa de conciliação para renegociação do pagamento da dívida. Sem prejuízo do projeto de lei a ser sugerido, cujo trâmite pode ensejar maiores obstáculos, pretende-se verificar a possibilidade de proposta de enunciado e de provimento administrativo, a fim de cumprir esse propósito. Visa, portanto, prestigiar o instituto da justiça multiportas e favorecer a desjudicialização.

Trata-se de uma discussão teórica e empírica. Teórica, pois evidenciará o estudo da alienação fiduciária no país; empírica, pois buscará uma solução conciliatória, a partir de dados de alienações fiduciárias registradas no Registro de Imóveis em que o devedor não quita suas prestações, culminando com o procedimento de execução extrajudicial da dívida.

Assim, o objetivo a ser perseguido com a pesquisa é o de buscar identificar a melhor forma de fomentar o diálogo entre devedor e credor, para que, ao final, seja a dívida quitada, satisfazendo, assim, a pretensão do credor e preservando o direito de moradia do devedor. Busca-se, portanto, uma solução para uma realidade que se depara o Registrador de Imóveis quando atua nos procedimentos de execução de alienação fiduciária em garantia.

Como justificativa para esta pesquisa, apontam-se casos práticos de pessoas que estão endividadas e não conseguem quitar suas dívidas decorrentes do financiamento de casas próprias. Observa-se que a possibilidade de uma renegociação de dívida com credores, mais precisamente com instituições bancárias, que, em geral, é a parte dominante da relação contratual, pois detém mais informações e conhecimentos sobre o negócio jurídico fiduciário, pode ser intermediada por registradores de imóveis, que são o elo em comum de devedores e credores na alienação fiduciária de bens imóveis. Além do mais, a capilaridade das serventias extrajudiciais justifica, mais uma vez, a realização desta pesquisa. Como instrumento elucidativo, indica-se que existem no país 3297 Registros de Imóveis.

Justifica-se ainda a pesquisa pela constatação de que há dificuldade de o devedor dialogar com as instituições bancárias, seja por falta de esclarecimento, seja por questões de dificuldades culturais, tais como a humildade do brasileiro em geral, como homem médio. Em suma, esta dissertação se propõe a contribuir para que o devedor que não tenha condições de arcar com a dívida pré-contratada, estando diante de uma possível situação de despejo, considerando que, em geral, os contratos de financiamento garantidos por alienação fiduciária servem para a aquisição da casa própria, possa dialogar com o credor de forma a juntos renegociarem as parcelas em atraso. A preservação do direito constitucional de moradia também serve como fundamento à presente pesquisa. Portanto, a principal pergunta a ser respondida ao final da pesquisa é saber se é possível tentar se evitar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

Para tanto, esta tese será organizada em quatro seções que se completam e promovem um encadeamento lógico. Primeiramente, serão apresentadas a origem e o conceito de alienação fiduciária, além da análise da Lei de regência, a nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) e a distinção de outras garantias, especialmente, a hipoteca, que é outra forma de garantia comumente utilizada para financiamentos.

Na segunda seção, tem-se o estudo do Registro de Imóveis, instituição responsável pelo registro da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, quando há a transferência da propriedade resolúvel ao credor fiduciário com o escopo de garantia. Em seguida, a terceira seção tratará do procedimento de execução extrajudicial detalhadamente, estabelecendo quando e qual momento seria adequada a tentativa de estabelecimento de diálogo entre as partes.

Para completar, na quarta seção, sugerir-se-á uma proposta de alteração da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) para incluir a possibilidade de conciliação (excluindo-se o uso de demais métodos de solução e de gestão de conflitos, de modo a delimitar a presente pesquisa) pelo Registrador de Imóveis, e, em paralelo, sem prejuízo, a proposta de um enunciado e de um provimento administrativo com o mesmo propósito, visando minimizar as situações de encerramento da alienação fiduciária com a perda da propriedade pelo devedor. Por fim, na última seção são abordadas as conclusões da pesquisa.

Como resultado esperado no desenvolvimento do projeto está a elaboração de proposta de aplicação da conciliação conduzida pelo Registrador de Imóveis nos procedimentos de alienação fiduciária em garantia de imóvel. Para tanto, procurar-se-á distinguir a conciliação feita com as formalidades e curso de formação exigidos pelo Conselho Nacional de Justiça da conciliação feita pelo Registrador de Imóveis no percurso do procedimento de execução de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, sem as formalidades previstas para o conciliador judicial, porém com requisitos mínimos de uniformização e uso de técnicas adequadas.

Ainda, buscar-se-á apresentar uma proposta que permita a intimação extrajudicial, para ensejar a tentativa conciliatória promovida pelo Registrador de Imóveis, aproveitando-se da já prevista no artigo 26 da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997). E examinar-se-á de que forma a tecnologia poderia contribuir para facilitar o diálogo entre credor e devedor nos contratos relacionados à alienação fiduciária de bem imóvel, especialmente devido ao período pandêmico, que evidenciou a indispensabilidade do distanciamento social e o uso adequado das tecnologias para essa finalidade.

1 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

A alienação fiduciária em garantia imobiliária é um instituto previsto, atualmente, no Brasil, pela Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997). Trata-se de importante instrumento que fomenta a economia, servindo de garantia para financiamentos, especialmente os destinados à aquisição dos próprios imóveis ofertados em garantia, mas não somente, conforme veremos.

Na lida diária do Registro de Imóveis, observa-se a preferência da alienação fiduciária como forma de garantia, especialmente para aquisição da casa própria, mas não somente. Há situações em que o bem já é de propriedade do devedor que o oferece como forma de garantia para garantir determinado financiamento, cujo objeto não é a aquisição da casa própria. Contudo, em geral, a aquisição da moradia é o fundamento de tais financiamentos, especialmente em contratos com instituições bancárias.

Passaremos a análise de sua origem histórica, esboçando-se um conceito do que pode servir de objeto a esse negócio jurídico fiduciário, a diferenciação de outros institutos, bem como a análise da própria lei de regência.

1.1. Origem da alienação fiduciária

De acordo com Diez-Picazo (1987), a alienação fiduciária tem origem no direito romano. Na plebe romana, o homem fazia empréstimos, por uma espécie de contrato fiduciário, no qual estipulava conservar sua categoria de homem livre até o dia do vencimento e que nesse dia retomaria posse de si mesmo pagando a dívida. Fustel de Coulanges (2006) explica que, se a dívida não fosse paga, o plebeu perdia o benefício do contrato, tornando-se escravo do credor. Mais tarde, quando se suprimiu a servidão corporal, foi necessário encontrar um meio para se ter direitos sobre os bens do devedor.

No antigo Direito Romano, o devedor podia se utilizar de garantia pessoal ou real; entre as últimas, vinculadas a uma coisa, estavam a *fiducia cum creditore*, o *pignus* e a *hypotheca*. Os contratos conhecidos em direito romano sob os nomes de mancipação com *fiducia* e de *pignus* eram meios indiretos de assegurar ao credor o pagamento da dívida (FUSTEL DE COULANGES, 2006).

Assim, na *fiducia*, antiga forma de garantia, o devedor, ou um terceiro proprietário de determinado bem, transferia-o ao credor mediante *mancipatio*, que, por sua vez se obrigava, pelo *pactum fiduciae*, a devolvê-la com a dívida paga (TREVELIM, 2020). O devedor permanecia na posse da coisa, não havendo a transferência da posse ao credor.

A *fiducia cum creditore* era utilizada para prestar uma garantia ao pagamento de uma dívida, na qual o devedor transferia a propriedade da coisa ao credor. Esse, por seu turno, comprometia-se a devolvê-la com o fim do pagamento. Já na *fiducia cum amico* ocorria a entrega de determinada coisa a um amigo de sua confiança, transferindo sua propriedade, para utilizá-la até que solicitada a sua restituição. Nesta, havia apenas um negócio fiduciário, realmente baseado na confiança, já que não existia o intuito de garantia. Tanto nesta quanto na *fiducia cum creditore* havia uma disposição patrimonial em confiança a outrem (TREVELIM, 2020).

Diferentemente do que temos atualmente no Brasil, em que o devedor aliena em garantia determinado bem, porém volta a ter a propriedade plena ao quitar a dívida, no direito romano, o fiduciário detinha poder jurídico pleno da coisa, limitando-se pela obrigação resultante do *pactum fiduciae*; o fiduciante garantia-se com uma ação de indenização contra o credor, porém não era possível pleitear a restituição da coisa (TREVELIM, 2020, p. 633).

Como se denota, a alienação fiduciária teve sua origem no direito romano. Contudo, pode-se dizer que a alienação fiduciária também se relaciona com o *trust*, do direito anglo-saxão, o qual segrega alguns bens, que constituem patrimônio afetado a determinadas finalidades (COLETI; LIMA, 2018). Neste, o revendedor recebe um valor referente à parte do custo das mercadorias que lhe são entregues em confiança, tendo a obrigação de resgatar a dívida quando comercializar os bens. O financiador tem como garantia o registro do *trust receipt* (recibo de confiança, de garantia). Assim, o negócio baseia-se na confiança que o financiador deposita no financiado, uma vez que este poderá alienar a mercadoria sem pagar a dívida (VENOSA, 2011).

Há, ainda, correlação com o *chattel mortgage*, no qual transferia-se a propriedade imobiliária adstrita a uma condição resolutiva, consistente no pagamento da dívida (CHAVES, 2016). O atual art. 474 do Código Civil (BRASIL, 2002) traz semelhante possibilidade de inclusão de condição resolutiva, o que não se confunde com a alienação fiduciária, já que a propriedade plena é transferida, podendo restar resolvida em caso de inadimplemento.

Ivan Jacopetti do Lago (2020) nos ensina que um “registro de propriedade” foi criado no período de 27 a.C. - 284 d.C., através do registro de lotes de terras, direitos sobre lotes e escravos, na *Bibliothekē Enkteseon*, onde eram registradas alienações, constituições e extinções de direitos, garantindo-se um controle dos atos jurídicos praticados sobre os imóveis, por meio de um fólio pessoal. Em que pese a forma pública não ser necessária à validade do ato, o registro pressupunha a apresentação de um documento público, elaborado por notários egípcios. Dessa forma, os empréstimos passaram a contar com garantias sólidas e um mercado de crédito pôde se estabelecer¹.

No Brasil, a Lei Orçamentária nº 317, de 1843, regulamentada pelo Decreto nº 482/1846, tratou da hipoteca, que se tornou a principal garantia real naquele momento. Justificasse, assim, o papel central do Registro de Imóveis, com a disposição sobre a inscrição das hipotecas legais e convencionais, do Decreto-lei nº 4.857/39 (artigo 178, III). Contudo, a recuperação do crédito demorada acabou por desestimular a circulação de capitais. O desestímulo decorria dos altos custos na tentativa de recomposição do capital emprestado, já que o processo de execução durava anos, tornando inócua a garantia, pelo dispêndio com a retomada e por sua depreciação. Ademais, a edição da Súmula nº 308, do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe que a hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, seja ela antes ou após celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel, fulminando ainda mais o interesse pelos credores na hipoteca (SANJUAN; BARBOSA, 2020).

Assim, com a dificultosa recuperação do crédito oriundo das dívidas garantidas por hipotecas, a alienação fiduciária de bens móveis, prevista na Lei nº 4.728/65 e no Decreto nº 911/66, foi aproveitada também para bens imóveis, culminando na Lei nº 9.514/97 (COLETI; LIMA, 2018).

¹ O autor esclarece acerca da capilaridade dos registros desde àquela época: “A criação desse registro, ou, em tradução literal, desta “biblioteca de aquestos” como instituição, acontece aproximadamente entre os anos 68 e 72 d.C. Não se trata da criação de uma única biblioteca para todo o país, mas sim da criação de uma instituição que deveria ter um ofício em cada *nomos*, palavra grega que significava uma circunscrição administrativa do território egípcio...” (p. 76). Portanto, a capilaridade dos registros de imóveis brasileiros, que temos atualmente, já consagrada desde o Antigo Egito.

Com a alienação fiduciária imobiliária, modificou-se o cenário de morosidade para recuperação de crédito, sendo considerada, atualmente, um instrumento de sucesso para financiamento de bens, com aumento do volume de crédito no mercado, visto que “antes da alienação fiduciária, ocorreram 35 mil financiamentos de habitações, no ano de 1997, ao passo que, em 2011, foram registrados mais de 1 milhão de financiamentos” (SARMENTO FILHO, 2018, p. 415). A Exposição de Motivos do Projeto de Lei 4.188/2021 (BRASIL, 2021) informa que a alienação fiduciária é, atualmente, utilizada em mais de 90% das operações de crédito imobiliário, ao passo que a hipoteca é utilizada em apenas 6% dessas operações.

A alienação fiduciária imobiliária se coaduna com a Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), que, em seus artigos 182 e 183, estabeleceu diretrizes de política e desenvolvimento urbano e atribuições do poder público municipal para a efetivação de políticas de desenvolvimento urbano, buscando incrementar as funções sociais na sociedade e garantir o bem-estar dos habitantes.

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística demonstram um crescimento exponencial da população rural até a década de 1970, quando passou a haver um crescimento urbano em contrapartida ao êxodo rural. A necessidade de moradia na zona urbana levou mutuários em busca do Banco Nacional de Habitação, como inquilinos, moradores de habitações clandestinas e irregulares, favelados e retirantes (PATAH; RIBEIRO, 2020). Assim, a busca pela moradia na zona urbana tem sido, de certa forma, auxiliada por investimentos e financiamentos, cuja garantia fiduciária tem-se mostrado relevante.

1.2. A propriedade privada e sua função social

O conceito de propriedade difere no tempo e no próprio direito de cada Estado. Assim, como ensina René David (2014), num regime socialista, o mais importante não era saber quem era o proprietário, mas sim por quem e como seriam explorados os bens. Por outro lado, para o autor, nos países capitalistas, o proprietário era, em princípio, soberano e a maneira como ele exploraria sua propriedade não seria uma questão jurídica. Passamos, entretanto, de uma certa soberania no direito de propriedade à função social, em que a questão social se torna jurídica, eis que a função exercida pela propriedade passa a interessar à sociedade, em geral.

Desta feita, os deveres e obrigações decorrentes das demandas sociais fazem parte do conteúdo do direito de propriedade privada, não no sentido de que eles integram uma relação com a Administração, mas sim como um vínculo intersubjetivo que se estabelece em relação à coisa, entre o proprietário e as outras pessoas, pois a propriedade não pode mais ser vista como

um poder subjetivo livremente disponível, no qual não há espaço para limites ou restrições (GAREA, 1995).

Melo (2016) explica que a função social da propriedade, ou propriedade-função social, surge nos séculos XIX e XX. Apesar de o conceito de propriedade, com atributos inerentes a ele, aparentemente não ter mudado, o legislador brasileiro estabeleceu que a propriedade deve desempenhar outro papel no direito, exercendo uma função social e não apenas uma função centrada no indivíduo.

Inicialmente, o direito de propriedade era compreendido como a relação entre uma pessoa e uma coisa, que se considerava de caráter absoluto, natural e imprescritível. A seguir, a propriedade passou a ser concebida como a relação entre um sujeito ativo (proprietário) e um sujeito passivo, que seria universal, constituído por todas as demais pessoas. Na CF, a propriedade está garantida no art. 5º, XXII, que, entretanto, deve ser lido em consonância com os artigos art. 5º, XXIII (função social da propriedade) e art. 6º da CF (direito à moradia). Assim, não há mais como considerar a propriedade como direito puramente privado, ou mesmo individual. A CF passou a exigir uma racionalização do uso do solo urbano, impondo a função social da propriedade urbana, permitindo, inclusive a fiscalização do uso (TAVARES, 2013).

Ainda, observa-se que o constituinte inseriu o direito de propriedade no rol dos direitos e garantias fundamentais, tal qual o direito à vida, à liberdade, à igualdade e à segurança (CHAVES, 2016), previstos no art. 5º, *caput*, CF (BRASIL, 1988). A proteção da dignidade humana está atrelada ao direito à moradia. Com esse entendimento, a Lei nº 14.216/2021 (BRASIL, 2021) evitou despejos de que trata a Lei nº 8.245/91 (BRASIL, 1991), no período pandêmico. A moradia, por sua vez, é elemento correlacionado à propriedade, que é, no mais das vezes, obtida por financiamentos bancários garantidos por direitos reais, em especial por alienação fiduciária.

Nesse aspecto, a propriedade também serve para circular o crédito, ensejado por garantias sólidas, fomentando a economia. A alienação fiduciária, portanto, é uma forma de auxiliar na função social da propriedade imobiliária. Conclui-se que a propriedade moderna se caracteriza por um aspecto multifuncional (MELO, 2016), protegido pelo Estado².

O Estado brasileiro passou a tutelar a proteção da propriedade imobiliária por leis, a exemplo do Decreto-Lei nº 58/37, que, ao disciplinar os loteamentos e as vendas de lotes,

² Segundo Marcelo Melo, “o direito de propriedade está sofrendo influências jamais observadas em nosso direito, refletindo movimentos do mundo fenomênico. E referidos reflexos não se restringem ao aspecto social, mas também ao econômico, estando, nesse aspecto, no nosso entendimento, ou conceito ou caráter pós-moderno da propriedade imobiliária, ou seja, a propriedade moderna se caracteriza por um aspecto multifuncional” (MELO, 2016, p. 59).

urbanos e rurais, em prestações, teve por intuito a proteção dos adquirentes frente aos abusos da liberdade contratual (AMADEI, p. 6/7). Seguiram-se o Decreto-Lei nº 70/66 (BRASIL, 1966), a Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979) e a Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), objeto de nosso estudo.

1.3. Conceito de alienação fiduciária

A propriedade fiduciária, como a conhecemos atualmente, tem origem no direito romano, conforme apresentado no item 1.1. É aquela pela qual um sujeito (proprietário fiduciário) detém a coisa, objeto do direito, em benefício de outro sujeito chamado “proprietário-beneficiário” (MESSINEO, 1971). Conforme Diez-Picazo (1987), o negócio fiduciário existe quando há a transmissão da propriedade de uma coisa ou a transferência da titularidade de um direito para se alcançar uma finalidade, qual seja a garantia para cumprimento do pagamento, no caso de alienação fiduciária.

Negócios fiduciários são aqueles relacionados à transferência de uma coisa sob condição resolutiva. É denominado fiduciário porque envolve relação de confiança, na qual o transferente deposita sua fides em quem recebe a coisa, na expectativa de que esse a restituirá, sendo implementada a condição resolutiva (OLIVEIRA; COSTA-NETO, 2022).

Em geral, a garantia fiduciária está relacionada à própria aquisição de determinado bem, através de recursos captados junto à determinada instituição financeira. Nesses casos, há dois contratos: a compra e venda entre duas pessoas (comprador e vendedor), e o contrato de financiamento ou mútuo, entre o comprador e a instituição financeira, no qual o devedor, com o escopo de garantir o pagamento da dívida, junto ao credor, transfere-lhe a propriedade desse bem adquirido. Com isso, o vendedor já recebe a totalidade do preço da compra e venda e o comprador (devedor fiduciante) permanece com a posse direta do bem adquirido; por sua vez, a instituição financeira (credor fiduciário) detém a posse indireta do bem (LEONEL, 2010).

Em consequência, há no negócio fiduciário uma condição resolutiva, pois, com a quitação da dívida do devedor fiduciante (adquirente do bem), finda-se a propriedade resolúvel do credor fiduciário (que servia como garantia para o pagamento da dívida), operando-se a consolidação da propriedade do devedor (LEONEL, 2010). Desta feita, a propriedade fiduciária subordina-se a uma condição resolutiva, que cessa, uma vez verificado seu implemento, não exigindo nova declaração de vontade do adquirente ou do alienante nem a realização de qualquer novo ato (GONÇALVES, 2011). Conforme Sílvia de Salvo Venosa (2011), o adquirente fiduciário posiciona-se como depositário do bem enquanto não paga integralmente a dívida (art. 1363, CC).

Portanto, tem caráter resolúvel, na exata vinculação que guarda ao pagamento da dívida, ou seja, uma vez verificado adimplemento contratual, opera-se a extinção da propriedade do credor, que enseja a reversão da propriedade plena ao devedor fiduciante. No caso de não pagamento pelo devedor, seguir-se-á o procedimento de execução com eventual consolidação da propriedade plena no patrimônio do credor fiduciário. Verifica-se, dessa forma, que a propriedade fiduciária tem caráter transitório, enquanto pender a dívida (RIBEIRO, 2020).

Assim, a propriedade fiduciária imobiliária pode ser entendida como um negócio jurídico que tem por finalidade alcançar determinado objetivo que lhe transcende, servindo o negócio fiduciário como meio (CLÁPIS, 2021).

Diez-Picazo (1987) disserta sobre a teoria do duplo efeito do negócio fiduciário, pois esse origina no plano real uma transmissão da propriedade enquanto no plano obrigacional gera a pura obrigação de restituir, quando a condição de que dependia a fidúcia tenha sido cumprida, ou a obrigação de satisfazer o equivalente em dinheiro e indenizar os danos e prejuízos quando o fiduciário não tiver cumprido sua obrigação.

Nos termos da lei de regência da alienação fiduciária de bem imóvel, a Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), a alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor, também chamado de fiduciante, contrata a transferência da propriedade resolúvel de coisa imóvel, ao credor, denominado fiduciário, com o escopo de garantia (art. 22 da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997).

Quando a relação negocial na qual o devedor (fiduciante), ao adquirir um imóvel, tenha necessidade de levantar recursos para complementar o valor do preço do bem adquirido, serão realizados na matrícula do imóvel dois atos: registro da compra e venda e da alienação fiduciária (BELMONTE, 2018), já que o escopo da garantia fiduciária será a compra e venda.

Importante ressaltar que não necessariamente o contrato de compra e venda coexistirá ao de alienação fiduciária. É perfeitamente possível que o proprietário de um bem imóvel o aliene fiduciariamente em garantia para determinado financiamento não relacionado a esse imóvel especificamente, mas a empréstimo relativo a outro imóvel, ou a um bem móvel, à dívida oriunda de outro contrato, e, inclusive, que a garantia sirva para contrato de terceiro que não o próprio proprietário do imóvel alienado fiduciariamente. Por isso, é o negócio fiduciário em que uma pessoa transmite para outra a propriedade de uma coisa ou de um direito com finalidade de garantia, para um fim específico estabelecido pelas partes (CLÁPIS, 2021).

Não se confunde com a venda a reserva de domínio, na qual a propriedade permanece com o vendedor até a liquidação integral do preço financiado ou devido (VENOSA, 2011), ou seja, o comprador somente terá a propriedade do bem com a quitação da dívida. Ademais, a recuperação do crédito no caso do inadimplemento não é tão eficiente quanto na alienação fiduciária que tem procedimento extrajudicial próprio, conforme veremos adiante, na seção 3.

1.4. Características da alienação fiduciária

Na alienação fiduciária, constitui-se uma afetação imobiliária, segregando-a do patrimônio pessoal do devedor, podendo o credor, na inexecução do ora devedor, consolidar a propriedade desse bem, para satisfação de seu crédito, alienando-o, posteriormente, em hasta pública (KIKUNAGA, 2018). Não há a propriedade plena do devedor até que haja o adimplemento integral da dívida; por isso, os bens gravados fiduciariamente não integram o patrimônio do devedor para fins de herança ou responsabilidade por obrigações diversas, porquanto há apenas a expectativa de direitos sobre o imóvel (ZAULI, 2021).

Portanto, visa à contratação da transferência de um bem ou direito com as seguintes características: temporariedade da transferência para cumprimento de determinado encargo, com previsão de retorno da coisa ao patrimônio do seu alienante (RUBINIAK; DIAS; JORDAN, 2020).

A doutrina trabalha com três teses sobre a propriedade fiduciária: a) o fiduciário é um proprietário, sendo a propriedade plena transmitida ao fiduciário; b) a propriedade do fiduciário é uma propriedade “minada” e especial, ou seja, não seria uma propriedade eficaz entre as partes, mas somente perante terceiros de boa-fé; c) e, por fim, há uma propriedade formal e uma propriedade real, em virtude do negócio fiduciário (DIEZ-PICAZO, 1987).

Na alienação fiduciária de bem móvel, o domínio e a posse indireta passam ao credor, em garantia. Não ocorre a tradição real, mas sim a ficta, por meio do constituto possessório (GONÇALVES, 2011).

Nos termos do artigo 23 da Lei nº 9.514/97, a constituição da propriedade fiduciária de coisa imóvel ocorre mediante registro, no Registro de Imóveis competente, que é o da circunscrição de onde fica situado o imóvel ofertado em garantia. A partir de então, ocorre o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante o possuidor direto e o credor fiduciário, o possuidor indireto da coisa imóvel (parágrafo único do art. 23 da Lei nº 9.514/97). Sem o registro, o negócio jurídico produz efeitos apenas entre as partes. O registro é necessário, portanto, para produção de efeitos perante terceiros (BELMONTE, 2018).

Para o registro, deve ser apresentado o título, documento que instrumentaliza o direito real, levado ao Registro de Imóveis, podendo ser público, particular, judicial, extrajudicial, nacional e estrangeiro (art. 221, LRP) (BRASIL, 1973). Quando se trata de alienação fiduciária, segundo Gustavo Tepedino (2012), o artigo 38, da Lei nº 9.514/97 deve ser interpretado em consonância com o artigo 108 do Código Civil, tratando-se de exceção na qual se admitem contratos redigidos em instrumentos particulares desde que haja a participação de entidade autorizada a operar no Sistema Financeiro Imobiliário (art. 2º, Lei 9.514/97).

Portanto, para o autor, a eficácia de escritura pública atribuída pela lei ao instrumento particular estaria condicionada aos critérios: objetivo, sendo aplicável aos contratos de alienação fiduciária previstos na própria lei e os negócios dela decorrentes; e subjetiva, tendo como credora uma entidade autorizada a operar no Sistema Financeiro Imobiliário, ou seja, a participação de entidades rigidamente controladas pelo Poder Público. Para as demais situações, a presença do tabelião seria indispensável, pois este é o “destinatário da função de controle da legalidade e de viabilidade jurídica do negócio” (TEPEDINO, 2012, p. 19).

Nesse sentido, Carlos Fernando Brasil Chaves (2016, p. 217) compreende que “normas de determinada natureza (ordem pública) não podem ser afastadas pela autonomia da vontade, como verdadeiro motor para a garantia das liberdades individuais e de coesão social”, devendo ser observada a regra do artigo 108 do Código Civil. Entretanto, essa tese parece superada.

Assim, embora o artigo 108 do Código Civil estabeleça que os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre bens imóveis de valor superior a trinta salários-mínimos devam respeitar a forma de escritura pública, o artigo 38, da Lei nº 9.514/97 permite que tais contratos sejam lavrados por instrumento público ou particular, com força de escritura pública (SANJUAN; BARBOSA, 2020). Trata-se de lei especial que prevalece sobre a regra geral, conforme regras de interpretação.

Em que pese a Lei nº 9.514/97 dispor que o negócio jurídico relacionado à alienação fiduciária pode ocorrer por instrumento particular, salienta-se que o tabelião de notas tem a virtude de assessorar corretamente as partes, interpretando e qualificando juridicamente a situação concreta de forma imparcial, aproximando as intenções reais das partes às suas vontades declaradas, equilibrando as suas pretensões e, em consequência, prevenindo litígios (TEPEDINO, 2012). Portanto, recomendável que se procure o tabelião de notas para se lavrar o ato.

Outra discussão superada é a de que a alienação fiduciária seria privativa das entidades atuantes no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), pois a Lei nº 9.514/97 também regulamentou esse sistema, preponderando o entendimento de que a alienação fiduciária é um instituto autônomo, podendo ser contratada por pessoas físicas ou jurídicas (SERRA, Márcio; SERRA, Monete, 2013), não exclusiva do SFI.

Conclui-se que a alienação fiduciária poderá ser contratada por quaisquer pessoas, sejam físicas ou jurídicas, integrantes ou não do Sistema Financeiro Imobiliário, e referido contrato poderá seguir a forma pública ou por instrumento particular com eficácia de escritura pública.

1.5. Objeto da alienação fiduciária

Poderá ser objeto da alienação fiduciária imobiliária a propriedade plena, os bens enfitêuticos, o direito de uso especial para fins de moradia, o direito real de uso, desde que suscetível de alienação e a propriedade superficiária (art. 22 da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). O direito real de uso e a propriedade superficiária limitam-se à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

Salienta-se que, na alienação fiduciária que tenha por objeto imóvel enfitêutico, dispensa-se a anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio, uma vez que a transmissão se faz em caráter apenas fiduciário, com escopo de garantia (GENTIL; MONTEIRO, [s.d.]). No entanto, será devido o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil ao fiduciário, assim como o recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Ressalte-se que as coisas que, destinadas ao uso comum de todos os homens, não são suscetíveis de posse exclusiva, não podem, por isso mesmo, ser objeto do direito de propriedade. Ademais, nem todas as coisas passíveis de propriedade têm, por isso mesmo, um dono. Essa observação aplica-se, em particular, às coisas conhecidas no direito romano sob as denominações de *res nullius* e *res derelictae* (AUBRY, 1869). Portanto, não poderão ser objeto de propriedade, tampouco de alienação e de objeto de contratação de alienação fiduciária. Para ser alienado fiduciariamente, o devedor fiduciante deverá ser um titular de um direito alienável, de forma que, não o sendo, não servirá como garantia.

Assim, um imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade (art. 1.911 e 1.848 do CC), ou cuja matrícula consta averbação indisponibilidade, não poderá ser oferecido em garantia para tal finalidade. Contudo, apenas o imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade não poderá ser dado em alienação fiduciária e desde que essa esteja averbada na matrícula do imóvel. Já as cláusulas de incomunicabilidade ou de impenhorabilidade não são restritivas à alienação fiduciária (RIBEIRO, 2020).

Ademais, após o registro da alienação fiduciária, referido imóvel não poderá ser oferecido em hipoteca, porquanto o Código Civil dispõe que só quem pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese, e somente os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca (art. 1.420, CC). Ora, o devedor fiduciante não mais poderá alienar o bem, pois já não deterá a propriedade plena. Como consequência, em eventual contrato de locação, o fiduciante não poderá estabelecer cláusula de vigência, salvo se o credor fiduciário a aceitar (SARMENTO FILHO, 2018).

O contrário não prevalece, ou seja, o imóvel hipotecado poderá ser ofertado como garantia fiduciária, pois a hipoteca implica uma restrição sobre o valor da coisa onerada e não sobre o seu proveito econômico. Até que seja quitada a dívida, o direito do credor hipotecário permanece suspenso, pois o devedor continuará com os poderes de usar, gozar e dispor do bem sem restrições, desde que não degrade a garantia ofertada. Assim, nada impede que um imóvel já hipotecado seja objeto de alienação fiduciária em garantia. Nesse caso, contudo, a hipoteca prevalecerá em caso de inadimplemento, pois, segundo a sequência hipotecária, o direito real acompanha o bem ainda que haja alteração na sua titularidade (RIBEIRO, 2020).

No que tange à penhora, se existir uma inscrita no Registro de Imóveis, não haveria impossibilidade para a contratação de alienação fiduciária em garantia, já que a penhora em execução civil não torna indisponível o imóvel. Já a penhora em favor da Fazenda Nacional implica em indisponibilidade e, conseqüentemente, referido imóvel não poderia ser objeto de alienação fiduciária em garantia. O mesmo se dá com as ordens de indisponibilidades em geral, recebidas através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) (RIBEIRO, 2020).

O objeto poderá ser qualquer bem imóvel do devedor e não especificamente aquele objeto de financiamento para sua aquisição, conforme já salientado. Também pode ser utilizado para quaisquer tipos de dívidas, em que pese incidir mais comumente em financiamento imobiliário (SARMENTO FILHO, 2018). Nesse sentido, cabível a alienação fiduciária de imóvel que já integre o patrimônio do devedor (GONÇALVES, 2011), conforme, inclusive, a Súmula nº 28 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) dispõe: “o contrato de alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bem que já integrava o patrimônio do devedor” (BRASIL, 2005).

Ainda, a doutrina admite a nua propriedade como objeto de alienação fiduciária, desde que respeitado o direito real de usufruto. Nessa situação, a posse direta, assim como o direito de usar e fruir do imóvel restará concentrado nas mãos do usufrutuário, permanecendo o credor com a posse indireta e a propriedade resolúvel do bem (RIBEIRO, 2020).

Inserem-se, ainda, no rol dos objetos de alienação fiduciária em garantia o direito real de uso especial para fins de moradia (art. 22, §1º, II, da Lei 9.514/97). Referido direito está previsto na Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017), segundo a qual aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuir como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Quanto ao objeto, questão interessante é saber se é possível a alienação fiduciária de segundo grau, tal qual ocorre com os graus de hipotecas diversas. Entendemos não ser possível que seja registrada uma segunda alienação fiduciária, pois, como vimos, o objeto da alienação fiduciária é o imóvel, e, quando há um registro de alienação fiduciária na matrícula imobiliária, há a propriedade compartilhada, de modo que o devedor passa a ter a expectativa de propriedade plena e o credor tem a propriedade resolúvel daquele bem. Assim, não seria mais possível ao devedor alienar o que já não tem propriedade. Entretanto, o Projeto de Lei 4.188 (BRASIL, 2021), no art. 33-H, permite que haja mais de um grau de credores, sendo a distribuição dos recursos obtidos a partir da excussão da garantia feita aos credores, conforme prioridade dos graus.

De outro modo, é possível se pensar a contratação de alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente, nos termos do artigo 1.361, §3º do Código Civil (SARMENTO FILHO, 2018). Nesse sentido, é o teor do Enunciado 506 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

Estando em curso contrato de alienação fiduciária, é possível a constituição concomitante de nova garantia fiduciária sobre o mesmo bem imóvel, que, entretanto, incidirá sobre a respectiva propriedade superveniente que o fiduciante vier a readquirir, quando do implemento da condição a que estiver subordinada a primeira garantia fiduciária; a nova garantia poderá ser registrada na data em que convencionada e será eficaz desde a data do registro, produzindo efeito *ex tunc*³.

Situação também possível é a que um mesmo devedor constitua, conjuntamente, duas alienações fiduciárias sobre frações ideais distintas sobre o mesmo bem (SARMENTO FILHO, 2018). Outrossim, elas serão concomitantes e não sucessivas, ou seja, coexistirão, porém em frações diferentes atinentes ao mesmo imóvel, sendo, portanto, objeto de dois ou mais registros independentes.

Quanto à descrição do objeto, importante ressaltar que deve ser respeitado o princípio da especialidade objetiva, de modo que a garantia esteja perfeitamente especializada e em consonância com a matrícula imobiliária e, esta, por seu turno, de acordo com a realidade fática. Assim, se no imóvel alienado fiduciariamente constar edificação, a construção deverá ser averbada na matrícula previamente, de modo que haja a regularização descritiva (art. 167, II, nº 4, da Lei 6.015/1973) (RIBEIRO, 2020). Não havendo correspondência entre a descrição do imóvel constante do título fiduciário e a matrícula imobiliária, se fará necessária a correção do título ou a retificação do teor da matrícula imobiliária, conforme arts. 212 e 213 da LRP (BRASIL, 1973).

1.6. Distinção de outras garantias reais

Entre os direitos reais de garantia, ou seja, penhor, hipoteca, anticrese e alienação fiduciária, é a alienação fiduciária que tem desenvolvido papel de destaque para contratos de bens imóveis. Vejamos o que a distingue das demais formas de garantia previstas no ordenamento jurídico brasileiro.

A alienação fiduciária é um negócio jurídico contratual, que visa à garantia fiduciária, essa sim direito real (VENOSA, 2011). Trata-se de um contrato bilateral ou sinalagmático, oneroso, comutativo, acessório, formal, devendo ser formalizado por instrumento público ou particular (KIKUNAGA, 2018).

³ Enunciado 506 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/575>>. Acesso em: 04 de abril de 2022.

Distingue-se do penhor, que exige, na maioria das vezes, a tradição da coisa apenhada. Distingue-se também da anticrese, na qual, o devedor ou outra pessoa por ele, entrega o imóvel ao credor, cedendo-lhe o direito de perceber os frutos e rendimentos deste imóvel, em compensação da dívida (art. 1.506 do Código Civil). Trata-se de direito real pouco utilizado em razão das dificuldades para a instituição, tendo caído em desuso entre nós (GONÇALVES, 2011).

Já a hipoteca, como vimos, não tem a mesma efetividade encontrada na alienação fiduciária, já que na hipoteca o devedor mantém o bem para si, ficando gravado como garantia de uma obrigação, ao passo que, na alienação fiduciária, o bem é transmitido ao credor (COLETI; LIMA, 2018). A hipoteca, que também é um direito real de garantia, grava a coisa imóvel pertencente ao devedor ou a terceiro, conferindo ao credor o direito de promover a sua venda judicial, pagando-o, preferencialmente, se inadimplente o devedor (SERRA, Márcio; SERRA, Monete, 2013).

O bem imóvel poderá ser objeto de hipoteca mais de uma vez, em favor do mesmo credor ou credor diverso, independentemente da vontade do credor anterior (art. 1.476 do CC). Para tanto, o bem gravado deverá ter um valor maior que o da obrigação antecedente garantida. A faculdade de incidir nova hipoteca sobre o bem é ato de disposição do proprietário, sendo considerada nula qualquer cláusula proibitiva; porém, cabe à informação e aceitação pelo novo credor, tendo em vista que a hipoteca de grau anterior garante preferência no pagamento da sua dívida em relação às de grau posterior (SERRA, Márcio; SERRA, Monete, 2013).

Na hipoteca, o imóvel permanece como propriedade do devedor, sendo um ônus real sobre coisa alheia, podendo ser vendido, sofrer penhoras, indisponibilidades ou hipotecas de outros graus. Ao contrário, na alienação fiduciária, o credor dispõe de garantia afetada ao pagamento da dívida contratada (MACEDO, 2018). Há, portanto, um patrimônio de afetação, no qual o devedor fiduciante não poderá transmitir o bem sem que tenha a anuência do fiduciário (art. 29 da Lei nº 9.514/97). Contudo, na alienação fiduciária, a transferência não implica aumento patrimonial do fiduciário, diferente do que ocorre nas alienações comuns, nas quais há o acúmulo de riquezas. Na propriedade fiduciária, o único escopo é o de garantia (CLÁPIS, 2021). Poderá haver apenas no caso de inadimplemento, culminando com a consolidação da propriedade em nome do credor, que estudaremos no item 3.5.

A alienação fiduciária difere do compromisso de compra e venda, pois neste último inexistente a transferência do domínio quando da celebração do contrato, pois a transmissão do domínio depende do pagamento integral do preço ajustado; porém, a posse da coisa é transmitida ao adquirente. Já na alienação fiduciária o devedor transmite integralmente o domínio ao fiduciário, ainda que em caráter resolúvel, mantendo-se na posse direta do bem e podendo dele usar e fruir (RIBEIRO, 2020).

Ademais, em caso de inadimplemento contratual, o credor fiduciário dispõe de procedimento extrajudicial célere e eficaz para satisfação de seu crédito (art. 26 e seguintes da Lei 9.514/97) (BRASIL, 1997). Caso haja a fase de leilão, o credor restituirá ao devedor eventual saldo que sobejar o valor da dívida e despesas com o procedimento. Por sua vez, se houver inadimplemento no compromisso de venda e compra, o promitente vendedor será restituído na propriedade do bem imóvel e devolverá as parcelas pagas ao comprador, deduzidas as despesas e encargos. Recentemente, inclusive, a Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022) incluiu o art. 251-A na Lei nº 6.015/73 (BRASIL 1973), permitindo, mediante procedimento extrajudicial, o cancelamento do registro do compromisso de compra e venda de imóvel, em caso de falta de pagamento.

1.7. Análise das disposições da Lei nº 9.514/97 concernentes à alienação fiduciária

O Código Civil (BRASIL, 2002) dispõe sobre a alienação fiduciária de bem móvel, ao passo que a Lei 9.514 (BRASIL, 1997) trata da alienação fiduciária dos bens imóveis. No que tange aos bens imóveis, segundo a Lei nº 9.514/97, o devedor fiduciante tem direito de alienar fiduciariamente direitos reais suscetíveis de disposição (art. 22, §1º); e, com isso, tem direito à posse direta dos mesmos bens (art. 23, parágrafo único).

Durante o contrato e enquanto adimplente, o fiduciante tem direito de utilizar livremente o bem (art. 24, inciso V) e de conhecer antecipadamente o procedimento de execução (art. 24, inciso VII); e, ainda, o direito de ser executado somente após o prazo de carência a ser definido pelos contratantes de comum acordo (art. 26, §2º); tem o direito de reaquisição do bem (art. 25), bem como direito ao termo de quitação (art. 25, §1º); também, tem direito de ser constituído em mora (art. 26 e 26-A) e direito de purgá-la (art. 26, §5º); faz jus à dação em pagamento (art. 26, §8º); e tem o direito de ser comunicado dos leilões (art. 27, §2º-A); tem o direito de preferência ou adjudicação (art. 27, §2º-A); e o direito de transferência de direitos e obrigações, desde que com a anuência do credor (art. 29); e também tem o direito de portabilidade (art. 33-A) (KIKUNAGA, 2018).

Em contrapartida, o devedor fiduciante tem as seguintes obrigações: pagar dívida (art. 26, §2º da Lei 9.514/97), os encargos (art. 27, §8º da Lei 9.514/97) e a taxa de ocupação (art. 37-A da Lei 9.514/97); conservar o bem (art. 24, V, Lei 9.514/97) e restituí-lo em caso de inadimplência; infomar a locação (art. 27, §7º e 37-B da Lei 9.514/97); e registrar o contrato (art. 23 da Lei 9.514/97 e 1.227, Código Civil) (KIKUNAGA, 2018).

Já o fiduciário, nos termos da Lei nº 9.514/97, tem direito à garantia pela afetação do bem; à posse indireta (art. 23, parágrafo único); à consolidação a propriedade; direito de reivindicção (art. 22); à restituição do imóvel (art. 32); direito à reintegração da posse; direito de ceder o crédito (art. 28); de cobrar taxa de ocupação desde a data da consolidação da propriedade fiduciária até a data de imissão na posse do imóvel; direito de despejo por denúncia vazia (art. 27, §7º) (KIKUNAGA, 2018).

O credor fiduciário, por outro lado, não pode interferir na posse; deve dar quitação no prazo de 30 dias, se houver pagamento integral (art. 25, §1º da Lei 9.514/97); tem que alienar o bem em hasta pública (art. 27 da Lei 9.514/97); deve devolver os valores que sobejarem após a arrematação (art. 27, §4º da Lei 9.514/97); compete dar quitação no prazo de 5 (cinco) dias, se não houver arrematação na segunda hasta pública (art. 27, §6º da Lei 9.514/97) (KIKUNAGA, 2018).

Ainda quanto à análise da Lei nº 9.514/97, a transferência da propriedade ao credor resulta que, em caso de falência do devedor, o bem não será atingido, pois ocorre uma afetação patrimonial. E essa afetação patrimonial exonera o fiduciário do concurso de credores, já que há a garantia real (art. 1.422, parágrafo único do Código Civil). Se a falência for do credor, o imóvel não integrará a massa falida, devendo o devedor continuar a depositar as parcelas do financiamento (SARMENTO FILHO, 2018).

Outra questão relevante ocorre quando o devedor fiduciante falece antes da quitação do saldo devedor do imóvel. A regularização do registro imobiliário recairá sobre o direito dos herdeiros sobre o imóvel alienado fiduciariamente; portanto, deverão ser inventariados os direitos decorrentes da propriedade fiduciária, e não propriamente o imóvel (RIBEIRO, 2020).

A Lei nº 13.476/2017 (BRASIL, 2017) previu o que ficou conhecido como garantia “guarda-chuva” contratual, ou contrato com “abertura de teto”, ao dispor que “as garantias constituídas no instrumento de abertura do limite de crédito servirão para assegurar todas as operações financeiras derivadas, independentemente de qualquer novo registro e/ou averbação adicional” (art. 6º da Lei nº 13.476/2017) (BRASIL, 2017), devendo serem efetuados os registros pertinentes a cada garantia, real ou pessoal (art. 7º da Lei nº 13.476/2017) (BRASIL, 2017). Por essa disposição, o legislador buscou atribuir um registro a toda uma série de financiamentos.

Dessa forma, a liberação da garantia constituída ao início do contrato (abertura do limite de crédito) ocorrerá quando de sua rescisão, ou após seu vencimento e desde que as operações financeiras derivadas tenham sido devidamente quitadas (art. 8º da Lei nº 13.476/2017) (BRASIL, 2017). No entanto, em caso de não pagamento, se após a excussão da garantia o produto resultante não bastar para quitação da dívida decorrente das operações financeiras derivadas, acrescida das despesas de cobrança, judicial e extrajudicial, o devedor ou quem garanta a dívida continuará obrigado pelo saldo devedor remanescente, não se aplicando, quando se tratar de alienação fiduciária de imóvel, o disposto nos §§ 5º e 6º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 (art. 9º da Lei nº 13.476/2017) (BRASIL, 2017).

Como se percebe, a Lei nº 13.476/2017 permite que haja um crédito pré-aprovado para utilização ou não do contratante e cuja garantia dá-se através da alienação fiduciária, gerando créditos para investimentos no agronegócio especialmente. A Lei nº 9.514/97 não tratava dessas operações de crédito (SILVA, 2020) e a alteração permitiu a abrangência de diversas operações de crédito em um mesmo contrato, desde que registrado na matrícula imobiliária do Registro de Imóveis competente, serventia extrajudicial essa que passaremos à análise.

2 O REGISTRO DE IMÓVEIS

Importante esclarecer que, ao contrário do que algumas vezes se divulga, o Registro de Imóveis não é entidade presente apenas no Brasil, fazendo parte de todos os sistemas jurídicos civilizados. O sistema registral imobiliário visa tornar cognoscíveis a terceiros as situações jurídicas cuja eficácia seja não apenas entre as partes, garantindo o princípio da publicidade ao lado da segurança jurídica.

O Registro de Imóveis de nosso país consagra os registros de direitos, inspirados no Registro germânico, os quais qualificam e garantem o direito inscrito, ao contrário do francês, por exemplo (BRANDELLI, 2021). A constituição, transmissão, modificação e extinção dos direitos reais sobre imóveis pode ocorrer pelo registro, como nos sistemas do modo e do título e modo, nos quais a publicidade registral desempenha uma função constitutiva, ao contrário dos sistemas do título, nos quais a publicidade registral desempenha uma função apenas declaratória (TORRES, 2021).

O objeto do Registro de Imóveis é a propriedade imobiliária e o controle dos direitos a ela inerentes. A publicidade e a proteção de direitos oriunda do sistema registral, que é imparcial, é salutar à economia, pois o Registro de Imóveis não se sujeita a questões políticas (ENGELBERG, 2021) e tira sua validade do direito constitucional, garantindo o exercício da função social da propriedade, sendo os aspectos econômicos, sociais e outros apenas secundários (ALVIM NETTO, 1970).

Segundo Leonardo Brandelli (2021), a propriedade e o contrato são a base da economia de mercado, porquanto o desenvolvimento econômico de qualquer país está bastante vinculado à forma como os direitos de propriedade são definidos e aplicados. Portanto, uma instituição que assegure o direito de propriedade privada está intimamente relacionado à economia de mercado. Uma instituição estável e segura facilita os investimentos, poupanças e crescimento econômico, o que se dá, em grande parte, pela segurança jurídica das garantias imobiliárias registradas.

Por isso, os direitos reais devem ser cognoscíveis por todos. No direito registral imobiliário, o princípio da publicidade dos direitos reais consiste no conhecimento pelo público em geral da existência desses direitos, oferecendo o conhecimento público das circunstâncias ou acontecimentos que tenham alguma relevância jurídica com relação aos bens imóveis (TORRES, 2021).

A relevância do princípio da publicidade foi enfatizada pela Lei nº 13.097/2015, nos artigos 54 e 55, que tornou conhecido o Princípio da Concentração, segundo o qual a averbação de atos, ônus e gravames na matrícula imobiliária reflete a presunção de oponibilidade *erga omnes*, protegendo o terceiro de boa-fé, pois contra ele não poderão ser opostas situações jurídicas não inscritas na matrícula (ALMEIDA, 2021).

Os registros públicos são garantidores da segurança jurídica. Especificamente, no Registro de Imóveis, a segurança jurídica, na esfera do direito subjetivo, significa a garantia de manutenção da titularidade do direito e um de seus poderes, que é o direito de dispor. Por sua vez, a segurança estática significa que o titular do direito subjetivo não será dele privado, por fato de terceiro, sem que haja sua manifestação de vontade, ou por determinação judicial, com direito ao contraditório. Portanto, segundo a segurança jurídica dinâmica, quem adquire o imóvel, estando de boa-fé, não poderá perder o direito adquirido. O fundamento, para tanto, está na confiança legítima nas informações de que dispunha (BRANDELLI, 2021).

Essa confiança nas informações é a base para a desjudicialização ou a extrajudicialização. Conforme veremos, a desjudicialização tem sido uma escolha do legislador, que tem oportunizado aos usuários a esfera do extrajudicial para resolução e prevenção de litígios. Nesse sentido, diversos mecanismos podem ser utilizados em prol da pacificação jurídica e social, auxiliando a solução de conflitos de forma consensual (ENGELBERG, 2021), especialmente a prevenção de conflitos.

Assim, institutos em prol da desjudicialização estão sendo destinados às serventias extrajudiciais, como inventário e partilha, divórcio e separação por escrituras públicas (Lei nº 11.441/2007) (BRASIL, 2007), nos Tabelionatos de Notas, que permitiu que mais de 4,5 milhões de atos de inventários, partilhas, separações e divórcios fossem realizados de forma extrajudicial desde 2007, refletindo uma economia de 10,6 bilhões de reais ao erário brasileiro⁴. E o reconhecimento de filiação, a alteração de nome e sexo administrativamente etc., no Registro Civil das Pessoas Naturais, apostilamento de documentos etc.

⁴ANOREG/BR. Cartório em números. 3. ed. 2021, p. 44. Disponível em: <https://www.anoregsp.org.br/_Documentos/Uploads/cartorios%20em%20numeros%202021.pdf>. Acesso em: 12 de abril de 2022.

O Registro de Imóveis também tem sido um importante ente colaborador com a pacificação jurídica e social, com os procedimentos de usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973), de retificação administrativa (arts. 212 e 213 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973) e o procedimento de execução extrajudicial da alienação fiduciária em garantia, com notificação do devedor para quitação do *quantum* devido, dispensando-se a execução judicial (Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997), como já ocorria com os procedimentos de execução extrajudicial previstos no Decreto-Lei nº 70/66 (BRASIL, 1966), e, mais recentemente, a adjudicação compulsória de imóvel objeto de promessa de venda ou de cessão (art. 216-B da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973), incluído pela Lei nº 13.482/2022) (BRASIL, 2022). Por isso, o objetivo deste trabalho é acrescentar o papel de conciliador ao Registrador de Imóveis, na alienação fiduciária em garantia antes da consolidação da propriedade fiduciária.

Passaremos a estudar as funções que o Registrador de Imóveis exerce e o papel do titular da serventia extrajudicial imobiliária na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.

2.1 As funções do Registrador de Imóveis

O Registrador de Imóveis é o titular da delegação recebida pelo Estado, após a aprovação em concurso público de provas e títulos (art. 236, CF) (BRASIL, 1988). É profissional do direito, dotado de fé pública (art. 3º, Lei nº 8.935/94) (BRASIL, 1994), encarregado da análise dos títulos e documentos protocolados na serventia extrajudicial.

Assim, exerce função pública, porém com gestão privada, conferindo a CF (BRASIL, 1988) autonomia ao oficial de registro na execução do serviço. Ademais, a remuneração é feita pelo usuário do serviço, com base em tabelas oriundas das disposições de leis estaduais, a partir da Lei Federal nº 10.169/2000 (BRASIL, 2000), característica típica do notariado latino, que também garante a independência do registrador. Por outro lado, essa autonomia é vinculada à fiscalização do Poder Judiciário (FERNANDES, 2017), conforme preceitua o art. 236, §1º da CF (BRASIL, 1988), já que a função permanece como pública.

Portanto, os atos praticados pelo Registrador de Imóveis, segundo Santos (2000, p. 1160/1161), são atos do Estado, que permanece com o monopólio dos serviços notariais e de registro. Dessa forma, são condizentes com a função os princípios do direito administrativo, previstos no art. 37 da CF (BRASIL, 1988), especialmente o da legalidade. De onde extrai-se que o registrador imobiliário está adstrito à CF, às leis federais, estaduais, municipais e às normas administrativas etc. na qualificação dos documentos que ingressam no Protocolo, Livro nº 1 do Registro de Imóveis (art. 173, I, Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973).

O início de todos os atos a serem praticados na serventia imobiliária é o protocolo, pelo qual ocorre a provocação do registrador para a análise do título (art. 221, Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973), cumprindo, assim, o princípio do rogatório. Em regra, o registrador é inerte, agindo de ofício apenas nas exceções legais. Portanto, ao ser instado a se manifestar, começará a exercer suas funções.

A análise técnico-jurídica dos títulos e documentos pelo Registrador de Imóveis ou preposto seu denomina-se qualificação, que “é um poder-dever que o registrador tem de analisar o título apresentado, seja judicial ou extrajudicial, verificando com cautela os requisitos legais e jurídicos, além dos princípios” (PATAH, 2019, p. 218).

Além das leis, o registrador irá examinar o título apresentado, conforme princípios, normas jurídicas e técnicas do juiz corregedor (SARMENTO FILHO, 2018). Ao final da análise, concluirá pela prática do ato (registro ou averbação) ou sua denegação, fundamentadamente, expedindo-se uma Nota de Devolução, contendo os motivos pelos quais o título não pode ser inscrito ou o ato praticado (art. 198 da LRP) (BRASIL, 1973).

A qualificação é a típica atividade de um profissional do direito, que a exerce com independência⁵, independência esta que é jurídica, por isso, a necessidade de sempre ser justificada juridicamente. A qualificação é feita pelo registrador ou sob a sua responsabilidade e não há necessidade de se consultar qualquer pessoa nem o Poder Judiciário. Não há força de coisa julgada, por isso não se impede que os interessados ingressem com processos perante os Tribunais, havendo negativa na esfera extrajudicial, ou que o mesmo título seja apresentado novamente ao registro (ALBALADEJO, 1997).

⁵ O artigo 28, da Lei nº 8.935/94 (BRASIL, 1994), dispõe que “os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei”.

Após o rogatório, protocolo, qualificação, sendo deferida a lavratura do ato, os emolumentos serão recolhidos e o título será registrado ou averbado. Ivan Jacopetti do Lago (2020, p. 77) recorda-nos que essa prática já ocorria desde o Egito Antigo. Segundo o autor,

Entabulado o negócio em conformidade com a autorização, apresentava-se ao registro nova rogação (...) realizava-se a regisração propriamente dita (*parádesis*), em uma folha aberta em nome do titular. Com base nas diferentes declarações que iam sendo levadas a registro, o registrador elaborava fichas relativas às propriedades de cada indivíduo. Assim, passaria a ser impossível a um devedor dar em garantia uma gleba de terras que não lhe pertencia mais, ou então que já fora outorgada a outro credor. Tal fato produziu uma revolução no crédito privado egípcio, generalizando o recurso a garantias imobiliárias.

E segue: “Isso elevou o valor médio dos empréstimos em 3,3 vezes (de 107 para 360 dracmas), tornou mais frequentes os empréstimos de valores relevantes (superiores a 1.000 dracmas), e até mesmo ampliou o acesso das mulheres ao mercado de crédito” (LAGO, 2020, p. 77/78). Dessa forma, constata-se que, há milhares de anos, o registro já tinha a força garantidora que faz girar a economia, não sendo exclusividade contemporânea. Valoriza-se, pelo registro, a propriedade imobiliária.

Ademais, a publicidade imobiliária é eficaz a fim de combater a assimetria informativa existente entre as partes, já que caso seja difícil o acesso às informações imobiliárias, ou altamente custoso, haveria uma barreira intransponível às transações. Por isso, o registrador, como terceiro imparcial, tem relevante função de viabilizar os negócios. Visando a que esse intermediário forneça informações oficiais, o registrador faz as vezes do Estado, exercendo o serviço com a fé pública delegada por este (BRANDELLI, 2021).

Cabe ressaltar que a fé pública registral resulta em uma presunção do conteúdo do registro, a favor do terceiro de boa-fé, que confiou na informação oriunda do fôlio real para aquisição do seu direito fundamental de propriedade, inclusive no caso de evicção (ALMEIDA, 2021).

Ainda, na qualificação, o registrador verifica o princípio da continuidade, também chamado de trato sucessivo. E a validade do ato jurídico, cujas partes devem ser legítimas, o que significa que devem poder alienar o imóvel, estando esse disponível. Por exemplo, a venda *a non domino* é causa de nulidade, conforme já decidiu o STJ (AgInt na AR 5465; Ministro RAUL ARAÚJO; DJe 18/12/2018; Decisão: 12/12/2018; eAgInt no AREsp 1342222; Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA; DJe 26/11/2021; Decisão: 09/11/2021). Portanto, o disponente deve coincidir com o titular do direito segundo o registro (ALMEIDA, 2022).

Dessa forma, cabe ao Registrador de Imóveis a análise jurídica dos títulos e requerimentos que lhe são submetidos, protocolando-os e fundamentando sua qualificação nas leis, na jurisprudência, nos princípios gerais do direito e nos princípios registrais e na doutrina, enfim, no direito, devendo, para tanto, estar constantemente atualizado. E, após, praticar ou não o ato, consistente em registros e averbações (art. 167 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973); além disso, é responsável pela emissão de certidões (art. 16 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973) e abertura de matrículas (art. 167, *caput*, Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973).

Ademais, ele preside procedimentos administrativos, tais qual a retificação administrativa (art. 213 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973) e a execução extrajudicial na alienação fiduciária em garantia de bem imóvel (Lei nº 9.514/94) (BRASIL, 1994), objeto do presente estudo. E é responsável pela formação de títulos para registro, nas recentes atribuições recebidas legalmente: na usucapião extrajudicial, conforme disposição das Leis nº 13.105/2015 (BRASIL, 2015) e nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) e na adjudicação compulsória, prevista na Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022), que inseriu o art. 216-B na Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973).

É função, ainda, do Registrador de Imóveis, a gestão da serventia, consistente na administração, contratação de prepostos, lançamentos contábeis etc. E o fornecimento de informações a diversos órgãos estatais, como: Incra, CGJSP, COAF, Receita Federal, DOI etc.

2.2 Principais características dos Registros de Imóveis

As características do Registro de Imóveis brasileiro, tal qual conhecemos atualmente, assemelham-se ao do Egito antigo. Desde aquela época, havia um cuidado com o acesso aos tabeliães. Assim, segundo Lago (2020, p. 76) “desde ao menos o século VII a.C., mesmo uma cidade de aproximadamente 700 habitantes, contava com um notário”, e deveria haver um ofício em cada *nomos*, palavra grega que significava uma circunscrição administrativa do território egípcio. Já na V Dinastia, destaca-se a similitude com o Registro de Imóveis, segundo a constatação da existência de um documento em que se atesta que uma casa foi vendida, tendo sido a venda apresentada, na presença de testemunhas à Casa dos Atos Selados, sendo registrada, passando a contar com a proteção do rei, que passa a garanti-la (LAGO, 2020).

Atualmente, o Brasil conta com mais de 13 mil serventias extrajudiciais⁶, espalhadas por distritos e municípios, que auxiliam na gestão e na prevenção de conflitos. Em cada uma das unidades, há um titular aprovado em um concurso de provas e títulos, conforme disposto no art. 236 da CF (BRASIL, 1988) e regulamentado nas Resoluções nº 80 e 81 de 2009 do CNJ (BRASIL, 2009), que tratam dos concursos para provimento e remoção das vagas das serventias extrajudiciais, para serem seguidos por todos os Estados, de forma uniforme, garantindo melhor seleção a esses profissionais do direito dotados de fé pública (art. 3º da Lei nº 8.935/94) (BRASIL, 1994). Assim, a descentralização e a capilaridade permitem o Estado se fazer presente nos mais distantes municípios, por notários e registradores (ENGELBERG, 2021). Quanto aos registros de imóveis, haverá um, ao menos, em cada comarca.

Além da capilaridade, outra característica do Registro de Imóveis brasileiro, conforme dito no subtópico anterior, é a qualificação, relacionada diretamente à legalidade do ato, fato ou negócio a ser registrado. Assemelha-se à atividade jurisdicional feita pelo juiz ao prolatar uma sentença. No entanto, a decisão registral não é um comando, porque é dirigida ao próprio órgão registrador e não a outra pessoa. Tem por fundamento a atribuição de direito real e, consequentemente dos efeitos jurídicos a ele relacionados (FERNANDES, 2017).

Havendo qualificação positiva, ou seja, estando o título de acordo com as leis, princípios, normas de serviço, decisões de caráter normativo etc., o ato será praticado, sendo o próprio registro (ou averbação) o fundamento da prática do ato, já que o Registrador de Imóveis não proferirá uma decisão. Por outro lado, se a qualificação for negativa, a decisão do Registrador de Imóveis restará documentada na nota de devolução (art. 198 da LRP) (BRASIL, 1973).

No Brasil, o sistema de transmissão da propriedade é o de registro de direitos, segundo o qual não apenas se arquivam ou se transcrevem títulos, cuidando-se também para a produção de efeitos jurídicos aos negócios jurídicos sedimentados nos respectivos títulos, garantindo-se os efeitos determinados em lei. Faz-se necessário, portanto, o título e o modo. O título poderá ser um instrumento particular, público ou judicial, conforme disposto no art. 221 da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973).

⁶ Segundo o relatório “Cartórios em números, 3ª edição, 2021”, são 13.440 distribuídos pelos 5570 municípios. (ANOREG/BR. **Cartório em números**. 3. ed. 2021, p. 6). Disponível em: https://www.anoregsp.org.br/_Documentos/Uploads/cartorios%20em%20numeros%202021.pdf. Acesso em: 12 de abril de 2022.

Uma vez inserido no registro, o negócio jurídico passa a contar com a fé-pública registral, que consiste em se atribuir determinado grau de eficácia e higidez ao registro frente a pessoas que não possuam títulos registrados; e com a legitimação, ou seja, a presunção relativa de que o proprietário possui os direitos publicizados no registro. Portanto, a publicidade gera efeitos na seguridade do tráfego jurídico econômico, irradiando efeitos no sistema financeiro, na tutela do crédito e na segurança das transações imobiliárias (MELO, 2016).

Pela publicidade registral, há uma proteção ao proprietário, além de se criar o direito real, nos casos em que o registro é constitutivo de direito. De outra banda, o que não está inscrito no Registro de Imóveis estará irregular. Nesse aspecto, Marcelo Melo (2020, p. 121) esclarece:

O clandestino, ou seja, as hipóteses em que não há o cumprimento do rito para se chegar ao sagrado, pode ser comparado ao profano, não estando sob a proteção gerada pelo sistema jurídico, configurando a mesma espécie de separação ou distanciamento. Da mesma forma que sagrado e profano não se misturam, publicidade registral e clandestinidade são incompatíveis em um primeiro momento.

Dessa forma, a publicidade enseja o conhecimento de quem são os titulares de direitos, seja a partir de conhecimento ficto (cognoscibilidade), ou por conta de a informação estar à disposição de todos, possibilitando a cognoscibilidade de certas situações por terceiros que dela não participaram, sendo oponível *erga omnes* (BRANDELLI, 2016). Assim, afirma Brandelli (2016, p. 116) que “na publicidade há uma concordância entre o publicizado e a publicização, isto é, o fato ou a situação jurídica são publicizados exatamente como existentes no mundo jurídico, sem nenhuma distorção”.

O registro não se confunde com o cadastro, que publiciza relações de fato, pois o registro imobiliário é jurídico, e, destarte, publiciza relações de direito, sejam essas de direitos reais ou obrigacionais com eficácia real (BRANDELLI, 2016). A publicidade imobiliária, em certas situações, é constitutiva, requisito de eficácia do fato publicado; noutras, é declaratória, requisito de eficácia em relação a terceiros (oponibilidade) (ALMEIDA, 2022), como é o caso do registro de um inventário e partilha, pois no direito brasileiro, vigora o princípio da *saisine* (art. 1.784 do CC) (BRASIL, 2002), que consiste na transferência patrimonial aos herdeiros imediatamente ao óbito do *de cuius*. Sendo jurídica a atuação do Registrador de Imóveis, é lastreada por princípios, conforme passaremos a analisar.

2.3. Princípios do Registro de Imóveis relacionados à alienação fiduciária

O Registrador de Imóveis é o profissional do direito que atua na serventia extrajudicial imobiliária, exercendo serviço público e administrando a serventia de modo privado. Para o exercício de suas funções, submete-se a alguns princípios que fazem parte do sistema registral imobiliário brasileiro.

Entre tais princípios, destacam-se, conforme classificação de Ricardo Dip (2017), os supranormativos, que orientam a instituição dos registros, como o da segurança jurídica, independência da qualificação registrária, o da inscrição e da publicidade; e os endonormativos, que consistem em deduções da norma posta, tais como o princípio do fólio real e o da concentração. Para o presente estudo, importam os princípios registrais imobiliários relacionados à alienação fiduciária em garantia, que serão analisados a seguir.

2.3.1. Legalidade e Segurança jurídica

A segurança jurídica é a finalidade maior dos registros públicos, decorrente da delegação recebida do Estado (art. 236 da CF) (BRASIL, 1988) e da fé pública que detém o registrador e, em consequência, dos atos que são por ele praticados.

Para o registro da alienação fiduciária em garantia, o Registrador de Imóveis, ao proceder à qualificação registrária, que consiste na análise jurídica da validade do título ou documento submetido a registro ou à averbação, e do atendimento aos aspectos legais e normativos, além dos princípios (ALMEIDA, 1983).

A submissão do Registrador de Imóveis à legalidade é concernente ao exercício de delegação do Estado, e, portanto, do serviço público. Decorre dessa submissão a segurança jurídica na prática dos atos de registro. Assim, o principal subsídio da qualificação registrária de um título é o princípio da legalidade, de modo que “todos os fatos e bens relevantes à vida social devem estar sujeitos aos ditames da lei” (NASCIMENTO, 1977, p. 2). Ao tratar do princípio da legalidade, a qualificação se respalda na legalidade *lato sensu*, ou seja, abrange não somente as leis federais, estaduais e municipais, mas também resoluções, portarias, normas de serviço dos tribunais, além da CF.

A qualificação registrária visa à segurança jurídica estática e à dinâmica. A segurança jurídica estática visa que o conteúdo e a titularidade dos direitos subjetivos sejam certos, e que o titular de um direito subjetivo não possa ser dele privado sem sua participação. Confere, portanto, tranquilidade à quem figura no registro como proprietário, devido à presunção *juris tantum* do registro. A segurança jurídica dinâmica, por sua vez, consiste na defesa do tráfego de transações destinadas à transferência de bens, tendo como foco a aparência jurídica, respaldada na boa-fé, e dá-se por meio da publicidade (MENDES, 2003). Esta última institui, assim, uma proteção ao terceiro que de boa-fé adquire um direito registrado, confiando na informação registral, protegendo-se, em consequência, o tráfico jurídico (BRANDELLI, 2011).

2.3.2. Rogação e Prioridade

Em regra, o Registrador de Imóveis é inerte. Somente age de ofício quando expressamente autorizado por lei. Para que a alienação fiduciária ingresse no registro, o apresentante do título o apresentará ao protocolo do Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel objeto da alienação fiduciária, levando ao conhecimento do Registrador a existência daquele negócio jurídico.

Após protocolado o título no Livro nº 1 – Protocolo do Registro de Imóveis (art. 173 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973), ele receberá um número de ordem, que determinará a prioridade do título e a preferência dos direitos reais (art. 186 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973). Dessa forma, a prioridade é resultado da numeração recebida quando do protocolo do título. Significa que o título será qualificado antes dos títulos contraditórios que foram protocolados posteriormente.

Os títulos são considerados contraditórios quando envolvem o mesmo imóvel e geram direitos concorrentes (KONNO, 2007), e, em geral, excludentes, ou seja, registrando-se um título, o outro não poderá ser registrado. Exemplificativamente, o registro de uma escritura de compra e venda, em que compareça o proprietário tabular vendendo o imóvel a terceiro, ele transferirá a propriedade ao outro. Se, na sequência, ainda que no mesmo dia, for protocolado um contrato de alienação fiduciária em que o vendedor, que até então era o proprietário do bem, figure como fiduciante, não será permitido o registro desse contrato, já que referido fiduciante já não mais é o proprietário do objeto do contrato.

2.3.3. Especialidade

O Registrador de Imóveis verificará se o objeto do contrato está corretamente descrito, bem como se as partes estão suficientemente qualificadas, em consonância com os princípios da especialidade objetiva e da especialidade subjetiva, respectivamente, e em atendimento ao artigo 176 da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973).

Quanto à descrição do imóvel, o contrato de alienação fiduciária trará a indicação precisa das medidas, características e confrontações, de modo que seja descrito, nos dizeres de Afrânio de Carvalho (1997), como um corpo certo, com individualidade autônoma, que o torna inconfundível, e, portanto, heterogêneo em relação aos demais.

Quando se trata de imóvel rural, a identificação compreenderá os dados do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e o Número de Imóvel Rural na Receita Federal (NIRF), da denominação, das características, confrontações, localização e área. Já se o objeto da alienação fiduciária for imóvel urbano, deverá identificá-lo com características, confrontações, localização, área, logradouro, número de lote, quadra, número do logradouro; se houver construção, a indicação da distância da esquina mais próxima, lado par ou ímpar do logradouro e cadastro municipal.

Saliente-se que há previsão legal de dispensa de descrição e caracterização dos imóveis, desde que tais elementos constem na certidão do Registro de Imóveis, conforme art. 2º da Lei nº 7.433/85 (BRASIL, 1985), ocasião em que o contrato trará o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade e Estado (art. 225 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973). Contudo, quando se trata de imóvel rural não georreferenciado e os imóveis que ainda estejam transcritos (Decreto nº 4.857/39) (BRASIL, 1939), a descrição completa e pormenorizada se faz necessária, com referência precisa, inclusive, aos seus característicos e confrontações (item 60, a1 do Capítulo XVI das NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

No que diz respeito à identificação das pessoas, para cumprir o princípio da especialidade subjetiva, do contrato de alienação fiduciária constará o nome (prenome e sobrenome), domicílio, nacionalidade do devedor e do credor, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou do Registro Geral da Cédula de Identidade, ou à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda, atualmente Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ (art. 176, §1º, III, 2 da Lei nº 6.015/73) (BRASIL, 1973).

A Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022), ao incluir o §15 no art. 176 da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973), ressaltou a dispensa da exigência de todos os itens de especialização objetiva e subjetiva, desde que haja segurança quanto à localização e à identificação do imóvel, a critério do oficial, e que constem os dados do registro anterior.

2.3.4. Disponibilidade e Continuidade

A disponibilidade e a continuidade são princípios que se relacionam entre si e, por sua vez, dizem respeito à alienação fiduciária, na medida em que somente poderá ofertar em garantia o imóvel aquele que for seu proprietário, ou seja, quem figura na matrícula imobiliária como proprietário é quem tem o poder de aliená-lo. A disponibilidade pode ser quanto à área do imóvel, de forma que somente será objeto de alienação a parte ideal de que o devedor seja proprietário. O imóvel também deverá estar livre para tal finalidade; assim, se houver averbação de indisponibilidade ou cláusula gravando-o de inalienabilidade, ou, ainda, se a matrícula estiver bloqueada, não será aceitável o registro do título, uma vez que a alienação não se faz possível. Ademais, ninguém poderá transferir mais direitos do que “os constituídos pelo registro” (ERPEN, 2004, p. 177).

Nesse aspecto, a continuidade é o princípio que conferirá a disponibilidade quando o imóvel estiver registrado em nome do fiduciante. De outra banda, se não estiver, este terá que levar ao registro o título que transfira a propriedade para seu nome. Diante disso, os títulos apresentados e levados a registro devem ter um encadeamento lógico, de forma que sucessivamente quem figura como alienante no contrato seja aquele que figura como proprietário na matrícula. Por isso, esse princípio também é conhecido como trato sucessivo. Se o liame for interrompido, somente será permitido novo registro, desde que o trato sucessivo seja reatado (FERNANDES, 2010).

Portanto, caso seja apresentado ao Registrador de Imóveis título no qual o fiduciante não seja o proprietário, será emitida nota de devolução para que seja apresentado o título anterior, no qual o devedor tenha se tornado o proprietário, configurando a sequência de atos sucessivos. Se referido título intermediário não existir, não se permitirá o registro da alienação fiduciária, posto que não pode alienar aquele que não seja proprietário do imóvel, já que está ausente a disponibilidade sobre referido bem.

2.3.5. Publicidade

Uma vez registrada a alienação fiduciária, ninguém poderá alegar seu desconhecimento (ORLANDI, 2004). Pelo princípio da publicidade, há a oponibilidade *erga omnes* do direito do credor, ou seja, cognoscibilidade geral (JARDIM, 2015), tendo em vista que no direito brasileiro é o registro que transfere a propriedade (art. 1.245, CC) (BRASIL, 2002). Pelo sistema obrigatório de publicidade imobiliária defluente do registro, qualquer transformação (objetiva e subjetiva) da propriedade do imóvel torna-se cognoscível por todos (GONÇALVES, 2011).

Assim, na alienação fiduciária, o registro, além de constituir o direito real, também tem por finalidade anunciá-lo a terceiros, com presunção (*juris tantum*) da verdade do que é publicizado e conseqüente oponibilidade, tornando-se mais eficaz (GUERREIRO, 2010).

2.4. Competência

O Registrador de Imóveis tem sua competência circunscrita na comarca que recebeu a delegação. Assim, praticará atos relacionados aos imóveis nos limites geográficos daquela comarca, ou havendo mais de um Registro de Imóveis na comarca, na circunscrição em que está adstrito. Entre os atos praticados, o Registrador abrirá matrícula, expedirá certidões de seus atos e lavrará registros e averbações na matrícula imobiliária. A matrícula é o documento que traz a descrição do imóvel, informa quem é seu proprietário, anuncia o histórico de transações relativas ao imóvel, os direitos reais e ônus a ele relativos, a designação no caso do imóvel rural, o cadastro no Incra ou na Municipalidade etc. (art. 176, §1º, II, 3, a da LRP) (BRASIL, 1973).

Os atos de registro e averbações são previstos no art. 167 da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973). Os atos de registro são considerados típicos, porém o rol dos elencados pelo artigo 167, I (BRASIL, 1973), não seriam taxativos. Portanto, há outros previstos em leis esparsas. Quanto às averbações, entende-se que os atos elencados no art. 167, II da LRP (BRASIL, 1973) são exemplificativos, especialmente diante do teor do art. 246 da LRP (BRASIL, 1973), que permite que sejam averbadas as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

São considerados atos de registro aqueles translativos ou declaratórios da propriedade imóvel e os constitutivos de direitos reais. Assim, são objeto de registro: a instituição de bem de família; as hipotecas legais, judiciais e convencionais; os contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; o penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; as penhoras, arrestos e sequestros de imóveis; as servidões em geral; o usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família; as rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade; os contratos de compromisso de compra e venda, de cessão destes e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo, de uma só vez ou em prestações; a enfiteuse; e a anticrese.

Também são objeto de registro: as convenções antenupciais; as cédulas de crédito industrial; os contratos de penhor rural; os empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações; as incorporações, instituições e convenções de condomínio; os contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais e de promessa de permuta, a que se refere a Lei nº 4.591/64 (BRASIL, 1964), quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência da LRP (BRASIL, 1973); os loteamentos urbanos e rurais; os contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-Lei nº 58/37 (BRASIL, 1937), e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência da LRP (BRASIL, 1973); as citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis; os julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; as sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; os atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; a arrematação e a adjudicação em hasta pública.

Ainda, serão registrados: o dote; as sentenças declaratórias de usucapião; a compra e venda pura e a condicional; a permuta e a promessa de permuta; a dação em pagamento; a transferência de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; a doação entre vivos; a desapropriação amigável e as sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização; a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel; a imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; os termos administrativos ou as sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; a constituição do direito de superfície de imóvel urbano; o contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público; a legitimação de posse; a conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009); a Certidão de Regularização Fundiária (CRF); a legitimação fundiária; o contrato de pagamento por serviços ambientais, quando ele estipular obrigações de natureza *propter rem*; o ato de tombamento definitivo, sem conteúdo financeiro; o patrimônio rural em afetação em garantia.

A alienação fiduciária em garantia é ato de registro, conforme previsto no art. 167, I, 35 da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973). E, como vimos, apenas será registrada se, após a qualificação registrária, resultar em uma qualificação positiva. Os atos de averbação são destinados às alterações e extinções de registro, e as ocorrências que venham alterar o registro e a própria matrícula. Estão previstos no art. 167, II da LRP (BRASIL, 1973), porém não de forma exaustiva.

Assim, uma vez registrada a alienação fiduciária, os atos de averbação a ela relacionadas estão previstos no art. 167, II (BRASIL, 1973): a extinção dos ônus e direitos reais, por cancelamento (alínea 2); a caução e da cessão fiduciária de direitos reais relativos a imóveis (alínea 8); a cessão do crédito com garantia real sobre imóvel, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso (alínea 21); a sub-rogação de dívida, da respectiva garantia fiduciária ou hipotecária e da alteração das condições contratuais, em nome do credor que venha a assumir essa condição nos termos do art. 31 da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), ou do art. 347 do CC (BRASIL, 2002), realizada em ato único, a requerimento do interessado, instruído com documento comprobatório firmado pelo credor original e pelo mutuário, ressalvado o disposto no item 35 deste inciso (alínea 30); a cessão de crédito ou da sub-rogação de dívida decorrentes de transferência do financiamento com garantia real sobre imóvel, nos termos do Capítulo II-A da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) (alínea 35).

No Brasil, a transferência de propriedade entre vivos é feita pelo registro (art. 1.245, CC) (BRASIL, 2002), de forma que, enquanto não se registrar o título, o alienante continua sendo dono do imóvel (art. 1.245, §1º CC) (BRASIL, 2002). O contrato ou escritura pública ainda que assinado pelas partes, não registrado, não é suficiente para se transferir a propriedade, já que se adota o sistema de título e modo em nosso país. Por isso, é necessário que o título seja protocolado no Livro 1 – Protocolo do Registro de Imóveis.

Portanto, a alienação fiduciária de bem imóvel somente será eficaz ao registrá-la na matrícula (Livro 2 – Registro Geral) do Registro de Imóveis competente, contribuindo para segurança jurídica. Mas uma vez registrado, o registro é eficaz desde o protocolo, ou seja, produz efeitos desde o dia em que foi protocolado na serventia imobiliária (art. 1.246, CC) (BRASIL, 2002). A partir do registro, há uma presunção de veracidade do registro, mas não do conteúdo do negócio jurídico:

É certo que uma inscrição num Registo público apenas tem, em princípio, o sentido de registar as declarações de vontade de particulares, sem pressupor a veracidade do que aí se declara, mas o legislador tem a faculdade de aumentar a eficácia jurídica da forma que lhe aprouver. , ele pode, por exemplo, determinar que o registo supõe uma presunção de veracidade do fato registrado, ou talvez também - caso certas limitações do direito não tenham sido expressamente declaradas -, uma presunção adicional de que o conteúdo do o direito está isento de tais limitações. É certo que, em nenhum destes casos, o titular está dispensado da prova, mas basta-lhe, no entanto, apresentar um extracto (certificado identificação) do Registo (ENGELBERG, 2021, p. 25/26).

A partir do registo ou da averbação, a informação torna-se pública, portanto, oponível *erga omnes*. Após registrada a alienação fiduciária e assim publicizada, o registo subsistirá até que haja o pagamento total da dívida e, a partir da respectiva quitação, opere-se seu cancelamento (art. 25, §2º da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). Porém, no caso de inadimplemento, a recuperação do crédito poderá ocorrer mediante procedimento extrajudicial, conduzido pelo Registrador de Imóveis, conforme veremos na próxima seção.

3. O PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

A Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), que instituiu a alienação fiduciária em garantia, tornou por agregar segurança ao mercado de crédito, servindo de instrumento de “aquecimento” do mercado de venda e aquisição de bens (LEONEL, 2010, p. 157), principalmente em prestígio ao direito à moradia. Ademais, minimizou a morosidade na execução (ENGELBERG, 2021). Leonardo Brandelli (2021) ressalta que há crescimento econômico quando cresce a riqueza de um país, pouco importando se houve distribuição da riqueza agregada, ou se houve melhora nos índices de analfabetismo. Se não há crescimento econômico, não é possível pensar em como melhor utilizar as riquezas para melhorar a qualidade de vida das pessoas.

Esse crescimento econômico se autoalimenta em ciclos “virtuosos ou viciosos”, como ensina Ricardo Leonel (2010), havendo garantias reais que forneçam subsídios ao recebimento por parte das instituições financeiras, haverá maior oferta de capital a menor custo, com maior aquecimento da economia, mais venda e tudo o que daí decorre, ou seja, empregos, demanda por produção etc. Daí a importância de estudo do tema. A alienação fiduciária proporciona garantia atrelada à segurança jurídica dos registros públicos aos agentes financeiros, e, em consequência, maior possibilidade de empréstimos e menores juros.

Para recuperar o valor do empréstimo e o dispendido para sua recuperação, o credor fiduciário pode optar por qualquer uma das vias disponíveis para a execução da dívida garantida por alienação fiduciária em garantia de imóvel, seja ela extrajudicial, nos termos do inciso III do art. 19 da Lei nº 9.514/97 (OLIVEIRA; COSTA-NETO, 2022) ou judicial, conforme o art. 5º, XXXV da CF (BRASIL, 1988), que lhe garante o acesso ao Poder Judiciário.

A faculdade pela via jurisdicional ou extrajudicial foi reafirmada pelo STJ, no REsp nº 1.965.973-SP, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que esclareceu o direito do credor em optar por executar seu crédito oriundo da alienação fiduciária em garantia pela via extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) ou judicialmente, desde que o título que dá lastro à execução tenha todos os atributos necessários, quais sejam liquidez, certeza e exigibilidade.

Caso se opte pela via jurisdicional, seguir-se-á a execução de título executivo extrajudicial, porquanto o contrato garantido por alienação fiduciária em garantia deve ser enquadrado como título executivo extrajudicial, conforme dispõe o art. 784, V do CPC (BRASIL, 2015) ao tratar do contrato garantido por outro direito real de garantia.

Para Carlos Elias e João Costa-Neto (2022), para satisfazer seu crédito, o credor fiduciário poderá pedir a consolidação da propriedade fiduciária, ou a penhora e a adjudicação do direito real de aquisição do devedor fiduciante, caso em que haverá automática consolidação da propriedade.

Na alienação fiduciária, o Registrador de Imóveis, além de registrar o contrato garantido pela alienação fiduciária na matrícula imobiliária, conforme exposto no Capítulo anterior, também poderá ser provocado para dar início ao procedimento de execução extrajudicial. A partir do protocolo de requerimento firmado pelo credor, em observância ao princípio do rogatório, dar-se-á seguimento à qualificação dos documentos e verificação do cumprimento dos requisitos da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) para se proceder à intimação.

O Registrador de Imóveis atua em determinadas situações previstas pelo legislador como regente de procedimentos, em prol à desjudicialização. Assim ocorre com o procedimento de usucapião extrajudicial (art. 216-A da LRP) e com o de adjudicação compulsória (art. 216-B da LRP) (BRASIL, 1973). No entanto, nesses dois casos, o procedimento visa formar um título para registro. Já o procedimento de execução extrajudicial visa à recuperação de crédito, para somente ao final, quitada a dívida e resolvida a condição, o devedor ter o imóvel em seu nome, ou, ainda, cumprir os requisitos legais para demonstrar o inadimplemento do devedor e o credor consolidar a propriedade em seu nome.

Tendo em vista os resultados positivos na execução extrajudicial prevista para os contratos da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, tramita no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 4.188/2021 (BRASIL, 2021), que acrescenta à Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) a execução extrajudicial dos créditos garantidos por hipoteca, de forma similar à existente atualmente para a alienação fiduciária. A proposta já foi aprovada com alterações no Plenário da Câmara dos Deputados, em 01 de junho de 2022, tendo recebido a nomenclatura PL 4.188-A/2021, e encaminhada ao Senado Federal em 08 de junho de 2022, pelo Of. nº 380/2022/SGM-P.

Passaremos a estudar as etapas do procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária.

3.1. Início do procedimento: o Protocolo do requerimento

Protocolo é um dos livros do Registro de Imóveis: o Livro nº 1 (art. 173, I da LRP). Nesse livro serão feitos os apontamentos de todos os títulos apresentados diariamente, com exceção dos destinados a Exame e Cálculo (art. 174, LRP). Assim, todos os títulos receberão um número de ordem, conforme a rigorosa ordem de apresentação (art. 182, LRP) (BRASIL, 1973).

O protocolo é o primeiro ato praticado pelo Registrador de Imóveis, assim que o título ou requerimento ingressa na serventia. Está intrinsecamente relacionado ao princípio do rogatório. Isso porque o registrador é inerte e somente age de ofício nas situações expressamente previstas em lei, em atendimento ao princípio da legalidade.

Cada título receberá o número de ordem e a data da sua prenotação (art. 183, LRP). Da prenotação feita no Livro Protocolo decorre a prioridade de qualificação e a preferência da qualificação em títulos contraditórios, e, conseqüentemente, do ato a ser praticado e a preferência dos direitos reais (art. 186, LRP). Ademais, os efeitos do registro retroagem à data do protocolo (BRASIL, 1973).

Nesse aspecto, o credor fiduciário interessado em dar seguimento ao procedimento de execução extrajudicial de alienação fiduciária protocolará um requerimento (art. 26, §1º da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997), que será assinado por ele ou seu representante, comprovando-se sua representação, seja por procuração, Estatuto, contrato social etc. O requerimento trará o reconhecimento de firma da assinatura, sendo dispensada quando se trata de entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação (item 237, Cap. XX, NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

O requerimento apresentado pelo credor fiduciário, após o protocolo, será autuado com as peças que o acompanharam, formando um processo para cada execução extrajudicial (item 238, Cap. XX, NSCGJSP). O requerimento de intimação será lançado no controle geral de títulos contraditórios, a fim de que, em caso de expedição de certidão da matrícula, seja consignada a existência da prenotação do requerimento (item 240, Cap. XX, NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

O requerimento conterá o número do CPF e nome do devedor fiduciante (e de seu cônjuge, se for casado em regime de bens que exija a intimação); o endereço residencial atual, e anterior, se houver; o endereço comercial, se houver; a declaração de que decorreu o prazo de carência estipulado no contrato; o demonstrativo do débito e projeção de valores para pagamento da dívida, ou do valor total a ser pago pelo fiduciante por períodos de vencimento; o número do CPF e nome do credor fiduciário, dispensada a indicação de outros dados qualificativos; o comprovante de representação legal do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, quando for o caso (item 236, Cap. XX, NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

Em seguida, será feita a qualificação do requerimento e dos documentos a ele anexados. Em regra, não cabe ao Registrador de Imóveis examinar a regularidade do cálculo, salvo se o demonstrativo do débito ou a projeção da dívida incluírem valores que correspondam ao vencimento antecipado da obrigação (itens 236.1 e 236.2, Cap. XX, NSCGJSP). O Registrador de Imóveis também verificará a legitimidade daquele que firmou o requerimento, a partir da análise dos documentos de representação do credor; se houver emissão de Cédula de Crédito Imobiliário – CCI com lastro na alienação fiduciária, será apresentada a declaração da entidade custodiante a fim de verificar o atual detentor da CCI, que será o verdadeiro proprietário fiduciário; se o prazo de carência contratual, previsto no art. 26, §2º da Lei nº 9.514/97, foi respeitado (MACEDO, 2018).

O prazo de vigência da prenotação é de 20 (vinte) dias úteis, segundo o art. 205 da LRP (BRASIL, 1973). Entretanto, os procedimentos costumam se estender mais do que esse tempo e têm o prazo de vigência prorrogado. Assim, até que o procedimento de execução extrajudicial finalize, o prazo de vigência da prenotação ficará prorrogado (item 240.1, Cap. XX, NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

3.2 Prazo de carência e a mora

Após a qualificação do requerimento e dos documentos protocolados. O Registrador de Imóveis dará seguimento à intimação do devedor fiduciante a fim de que satisfaça, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, além dos juros convencionais, das penalidades, dos demais encargos contratuais, dos encargos legais, inclusive tributos, das contribuições condominiais imputáveis ao imóvel e as despesas de cobrança e de intimação (art. 26, §1º da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997).

Para tanto, o prazo de carência para pagamento da parcela atrasada definido contratualmente e obrigatório por força de lei deverá ter sido respeitado (art. 26, §2º da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). O procedimento de intimação e consolidação da propriedade fiduciária pressupõe mora do devedor no pagamento das prestações. Assim, o requerimento firmado pelo credor conterà a declaração de decurso do prazo de carência (MACEDO, 2018). Essa é, inclusive, a previsão do item 236, Cap. XX das NSCGJSP (BRASIL, 2022).

Em que pese o sucesso da alienação fiduciária imobiliária, que ensejou um aumento significativo na oferta do crédito imobiliário, movimentando o mercado e possibilitando a realização do sonho de aquisição da casa própria, a mora enseja incremento estrondoso na dívida do devedor, com os encargos, impostos, custos do procedimento de consolidação e de alienação do bem em leilão (MACEDO, 2018), dificultando a quitação da dívida, cujo prazo será iniciado a partir da intimação extrajudicial.

3.3 Intimação extrajudicial

Nota-se que a Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) e as NSCGJSP (BRASIL, 2022) ora utilizam o termo intimação, ora o termo notificação. Nos termos do art. 269 do CPC (BRASIL, 2015), “intimação é o ato pelo qual se dá ciência a alguém dos atos e dos termos do processo”. Ao passo que o CPC (BRASIL, 2015) utiliza o termo notificação no art. 726: “Quem tiver interesse em manifestar formalmente sua vontade a outrem sobre assunto juridicamente relevante poderá notificar pessoas participantes da mesma relação jurídica para dar-lhes ciência de seu propósito”. Assim, o CPC não prevê a notificação como forma de comunicação de ato processual, limitando-se a prevê-la como procedimento especial para manifestação de vontade (NEVES, 2017), de forma que nos parece que o termo correto seria intimação, posto que está se cientificando o devedor do inadimplemento e início da execução extrajudicial.

Destarte, passado o prazo de carência e vencida e não paga a dívida, proceder-se-á à intimação do fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído. Poderá ser promovida pelo próprio Registrador de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la por requerimento do Registrador de Imóveis responsável pelo procedimento, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento (art. 26, da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). O §3º do art. 26 da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) menciona que a intimação será feita pessoalmente. O terceiro garantidor também será intimado para pagamento em caso de mora do fiduciante (item 236.3, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

A intimação individual e pessoal será observada a todos os que figurem como fiduciários: todos os devedores, ou cessionários, inclusive cônjuges. Ocorrendo o falecimento do devedor, a intimação será feita ao inventariante, mediante a apresentação de cópias autênticas da certidão de óbito e do termo de compromisso de inventariante. No entanto, se ainda não houve a abertura de inventário, serão intimados todos os herdeiros e legatários do devedor, os quais serão indicados pelo credor-fiduciário e serão apresentadas cópias autênticas da certidão de óbito e do testamento, quando houver, ou declaração de inexistência de testamento, emitida pelo Registro Central de Testamentos On-Line – RCTO, sítio da internet vinculado ao Colégio Notarial do Brasil. Quando se trata de fiduciante pessoa jurídica, as intimações serão feitas aos seus representantes legais, competindo essa indicação ao credor-fiduciário (item 246, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022), bem como a comprovação de referida representação.

A intimação será cumprida em cada um dos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, e nela constarão: os dados relativos ao imóvel e ao contrato de alienação fiduciária; o demonstrativo do débito decorrente das prestações vencidas e não pagas e das que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, bem como a projeção da dívida, em valores atualizados, para purgação da mora; a indicação dos valores correspondentes às despesas de cobrança e de intimação; a informação de que o pagamento poderá ser efetuado no Cartório de Registro de Imóveis, consignando-se o seu endereço, dias e horários de funcionamento, ou por boleto bancário, que acompanhará a intimação ou poderá ser retirado na serventia; a advertência de que o pagamento do débito deverá ser feito no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento da intimação; a advertência de que o não pagamento garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do credor fiduciário, nos termos do § 7º, do art. 26, da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) (item 242, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022). O devedor que, encontrado, recusar-se a assinar a intimação, será considerado intimado e o Oficial certificará o ocorrido (item 247.3, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

O §3º-A do art. 26 da Lei 9.514/1997 (BRASIL, 1997), incluído pela Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017), dispõe sobre a intimação por hora certa. Assim, se, por duas vezes, o oficial de Registro de Imóveis ou de registro de títulos e documentos ou seus prepostos houverem procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, e quando houver suspeita motivada de ocultação, intimará qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se os dispositivos que tratam do tema no CPC (BRASIL, 2015), de forma subsidiária, garantindo paridade do procedimento com a norma processual civil vigente. A previsão explícita coíbe alegações infundadas para discussões judiciais (COLETI; LIMA, 2018). Desse modo, a opção legislativa por incluir a forma de intimação por hora certa é adequada, posto que o procedimento deve ser apto a produção de efeitos.

Ressalta-se que a certidão de ocultação é requisito essencial par a intimação por hora certa, não podendo decorrer apenas pelo fato de não estar o destinatário em seu domicílio, conforme restou decidido no Processo nº 1000664-18.2022.8.26.0495 da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo/SP, pela juíza Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad.

Destarte, no dia e hora designados, não estando o devedor presente, o Oficial procurará se informar das razões da ausência e dará por feita a intimação deixando a contrafé com alguém próximo do devedor, mediante recibo. Se houver recusa de recebimento da contrafé ou de assinatura do recibo, o Oficial certificará o ocorrido (item 247.3, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

É considerada razoável a suspeita baseada em atos concretos ou em indícios de que o devedor está se furtando de ser intimado, circunstâncias estas que deverão ser indicadas e certificadas de forma detalhada pelo Oficial (item 247.2, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022). A certidão, dotada de fé pública, é relevante para comprovar a prática do ato pelo Registrador de Imóveis ou pelo Registro de Títulos e Documentos, devendo detalhar o ocorrido.

No parecer 510/2020-E (CGJSP; Processo CG n° 1099832-19.2019.8.26.0100), de lavra do Juiz Assessor da Corregedoria, Josué Modesto Passos, restou decidido que a intimação por hora certa não seria causa de nulidade da consolidação da propriedade ao credor, desde que feita regularmente, com toda a cautela e segundo todas as formalidades que a lei exige, ou seja, tenham sido cumpridos o § 3º-A da Lei n° 9.514/97 (BRASIL, 1997), e o item 246 do Capítulo XX das NSCGJSP (BRASIL, 2022). No caso em tela, o notificador do Ofício de Registro de Títulos e Documentos esteve no domicílio do interessado por duas vezes, sem o encontrar, deixando aviso de que o procurara, o que seria suficiente para caracterizar-se a fundada suspeita de ocultação; e na terceira oportunidade, a notificação realizou-se na pessoa da mulher do recorrente, no primeiro dia útil imediato e em hora marcada.

Por sua vez, o §3º-B do art. 26 da Lei 9.514/97 (BRASIL, 1997), também incluído pela Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017), admite que nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação por hora certa poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

A intimação pessoal é tema da Proposta de Afetação do ProAfR no Recurso Especial n° 1.951.888 - RS (2021/0238499-7)⁷, nos termos do art. 1.036 do CPC (BRASIL, 2015), tendo como Relator o Ministro Marco Buzzi, para se estabelecer se a notificação extrajudicial entregue no endereço do devedor necessita ou não que o recebimento da notificação seja pessoal pelo devedor, ou se é suficiente o envio ao endereço do devedor indicado no instrumento contratual, dispensando-se sua assinatura no aviso de recebimento.

⁷ “Destacou, outrossim, a relevância da matéria veiculada no presente apelo recursal tendo delimitado a controvérsia da seguinte maneira: a prova do recebimento da notificação pelo devedor não é necessária para a constituição em mora, bastando a comprovação do envio ao endereço declinado no contrato de alienação fiduciária em garantia. A fim de corroborar a característica multitudinária da questão jurídica, sua Excelência destacou, em consulta à pesquisa de jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a existência de 229 (duzentos e vinte e nove) acórdãos e 5.225 (cinco mil e duzentos e vinte cinco) decisões monocráticas proferidas por Ministros componentes das Terceira e Quarta Turmas, enfrentando a temática subjacente aos presentes autos” (BRASIL, 2021).

Nota-se que a Lei 9.514/97 (BRASIL, 1997) não flexibilizou a necessidade de intimação pessoal, diferentemente do que ocorre na alienação fiduciária de bem móvel, conforme disposto no Decreto-Lei nº 911/69, alterado pela Lei nº 13.043/2014, que autoriza a comprovação da mora “por carta registrada com aviso de recebimento, não se exigindo que a assinatura constante do referido aviso seja do próprio destinatário” (art. 2º, §2º) (COLETI; LIMA, 2018, p. 215). Assim, é o teor da Jurisprudência em Teses – Edição nº 14, item 9: “É válida, para caracterização da mora, a notificação extrajudicial expedida por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos e entregue no domicílio do devedor, dispensada sua notificação pessoal” (STJ, 2022).

No entanto, não há disposição semelhante na alienação fiduciária imobiliária. Nesse sentido, o item 244 do Cap. XX das NSCGJSP (BRASIL, 2022) explica que, caso o Registrador de Imóveis opte pela via postal, deverá utilizar-se de Sedex registrado, com aviso de recebimento (A.R.), e do serviço denominado “mão própria” (MP), para que a correspondência seja entregue, exclusivamente, ao destinatário.

Situação diversa é a que o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal, ou procurador, esteja em local ignorado, incerto ou inacessível. Nesse caso, o fato será certificado pelo encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital (§4º do art. 26 da Lei 9.514/97) (BRASIL, 1997).

É considerado ignorado o local em que se encontra o notificando quando não for localizado nos endereços conhecidos e que, no momento da notificação, não exista qualquer outra informação sobre seu domicílio ou residência atual (item 247.5, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

Ressalta-se que para emissão de referida certidão de não localização do devedor é preciso cautela, a fim de que não haja futura alegação de nulidade do procedimento. Por isso, é recomendável a prévia tentativa de intimação, inclusive por hora certa, no endereço fornecido pelo credor, no imóvel objeto da garantia⁸ e, ainda, em outro, se for localizado após as buscas efetuadas nos indicadores do Registro de Imóveis, tendo o devedor como proprietário.

⁸ Nesse sentido, é o teor do item 246.3, Cap. XX das NSCGJSP (BRASIL, 2022): “Quando o devedor não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, tentativa de intimação deverá ser feita no endereço do imóvel dado em garantia”.

Contudo, havendo fundadas suspeitas de ocultação, mediante a certidão lavrada pelo Registrador de Imóveis, que goza de fé pública, o seguimento da intimação se dará por hora certa e a consolidação da propriedade ocorrerá de forma válida, não cabendo alegação de que a execução extrajudicial prevista na Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) se reveste de ilegalidade ou de inconstitucionalidade. Esse foi o entendimento do Acórdão proferido na Apelação Cível nº 5002980-52.2019.4.03.6108 da 1ª Turma do Tribunal Regional Federal da 3ª Região, tendo como relator o Desembargador Federal Wilson Zauhy.

Corroborando esse entendimento, o Plenário do STF, em abril de 2022, reconheceu, por meio de fixação de tese de repercussão geral, a constitucionalidade do processo de execução extrajudicial hipotecária cedular prevista no Decreto-Lei nº 70/66 (BRASIL, 1966), com base nos Recursos Extraordinários 627106 e 556550. A tese de repercussão geral fixada tem o seguinte teor: “É constitucional, pois foi devidamente recepcionado pela Constituição Federal de 1988, o procedimento de execução extrajudicial, previsto no Decreto-Lei nº 70/66”.

Foi reconhecida a constitucionalidade da execução extrajudicial do Decreto-Lei nº 70/66, afirmando-se a importância da desjudicialização, sem prejuízo do controle judicial. Salienta-se que o procedimento contribui para diminuir o prazo de recuperação do imóvel e a possibilidade de que a qualidade de demandas judiciais possa ser aprimorada, com a diminuição de demandas (Revista Debate Imobiliário, 2021).

No Recurso Extraordinário 860.631/SP, o STF reconheceu, no dia 02 de fevereiro de 2018, a repercussão geral da questão constitucional suscitada quanto à constitucionalidade do procedimento de execução extrajudicial dos créditos garantidos pela alienação fiduciária de imóveis, conforme a Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), distinguindo da análise da constitucionalidade feita quando do julgamento que reconheceu a constitucionalidade da execução extrajudicial do Decreto-Lei nº 70/66, pois o objeto desse julgamento é a constitucionalidade da Lei nº 9.514/97, que prevê a possibilidade de execução extrajudicial nos contratos de mútuo pelo Sistema Financeiro Imobiliário, com alienação fiduciária de imóvel.

3.4 Pagamento

O devedor poderá comparecer espontaneamente no Registro de Imóveis, ocasião em que será notificado, sendo devidos apenas os emolumentos referentes à prenotação e à notificação, vedada a cobrança de despesas postais ou com diligências. Se já houver o pagamento do montante em atraso pelo devedor, ficarão excluídos, também, os emolumentos relativos à intimação (item 245, Cap. XX, NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

Sendo a mora purgada no Registro de Imóveis, convalidará o contrato de alienação fiduciária (art. 26, §5º, Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997), ocasião em que o Oficial entregará recibo ao devedor e, nos 3 (três) dias seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para recebimento das importâncias recebidas na serventia extrajudicial, ou procederá à transferência diretamente ao fiduciário (item 245, Cap. XX, NSCGJSP) (BRASIL, 2022), deduzidas as despesas de cobrança e de intimação (art. 26, §6º, Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). Nada impede que o devedor faça o pagamento diretamente ao credor. Nesse caso, cabe ao credor comunicar o Registro de Imóveis para que encerre o procedimento, com seu consequente arquivamento, restabelecendo-se o contrato e cancelando-se a prenotação.

Por outro lado, se decorrer o prazo sem purgação da mora, o Registrador de Imóveis lançará certidão do transcurso do prazo sem purgação da mora e dará ciência ao requerente (item 249, Cap. XX, NSCGJSP) (BRASIL, 2022), para, querendo, prosseguir com o procedimento de execução extrajudicial.

Importante ressaltar que não se admite impugnação na via extrajudicial, sendo vedado ao registrador, em tal caso, interromper ou suspender o procedimento sem determinação judicial (item 249.1, Cap. XX, NSCGJSP) (BRASIL, 2022). Eventual inconformismo com o decorrer do procedimento tramitará na via judicial, demonstrando-se a probabilidade do direito, com o depósito da quantia correspondente à dívida (Apelação Cível nº 5017359-36.2018.4.04.7100, TRF 4ª Região; Localidade: Rio Grande do Sul; Data de Julgamento: 29/07/2020; Data DJ: 02/08/2020; Relatora: Vivian Josete Pantaleão Caminha).

Com o pagamento da dívida, o contrato de alienação fiduciária convalesce e a propriedade fiduciária se restabelecerá, revitalizando os direitos e obrigações de credor e devedor. O procedimento será então encerrado, com a baixa da prenotação, de forma que, em caso de novo inadimplemento, novo procedimento será inaugurado, não podendo aquele mesmo procedimento ser reutilizado para nova intimação do devedor, mesmo que se refira ao mesmo contrato (RIBEIRO, 2020).

Com o pagamento integral da dívida, resolve-se a propriedade fiduciária. O art. 25 da Lei nº 9.514/97 confere o prazo de 30 dias para que o fiduciário forneça o termo de quitação, sob pena de multa em favor do fiduciante. O termo de quitação será apresentado ao Oficial para que proceda ao cancelamento do registro da propriedade fiduciária. Além do termo de quitação, podem também ser apresentados para esse fim, a quitação constante de escritura pública, ou de instrumento particular com força de escritura pública, ou por sentença judicial transitada em julgado (GENTIL; MONTEIRO, [s.d.]).

Caso o fiduciário não cumpra a obrigação de fornecer o termo de quitação, o fiduciante poderá manejar ação de obrigação de fazer de preceito cominatório em face do fiduciário, nos termos do art. 814 e seguintes do Código de Processo Civil (RIBEIRO, 2020).

3.5 Consolidação da propriedade em caso de inadimplemento

A intenção das partes por ocasião da celebração da alienação fiduciária é garantir o pagamento de dívida e não transferir domínio (RUBINIAK; DIAS; JORDAN, 2020). Contudo, se, após a intimação, a dívida não for paga, será constituído em mora o fiduciante, consolidando-se a propriedade em nome do fiduciário (art. 26 da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). Portanto, consolidação da propriedade é o ato pelo qual o credor extingue o contrato de alienação fiduciária, com a obtenção da propriedade plena do imóvel, após a correta intimação do devedor para purgar a mora (FREITAS, 2019).

A consolidação da propriedade em nome do fiduciário será averbada na matrícula do imóvel, mediante a apresentação da prova do imposto de transmissão *inter vivos* e do laudêmio, quando o caso (art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997), sendo considerado, para tanto, o preço ou valor econômico declarado pelas partes ou o valor tributário do imóvel, independentemente do valor remanescente da dívida (GENTIL; MONTEIRO, [s.d.]). Inclusive, o STJ decidiu que incide ITBI na consolidação da propriedade do credor fiduciário no julgamento dos Recursos Especiais 1.844.279/DF e 1.837.704/DF (RUBINIAK; DIAS; JORDAN, 2020).

Há, contudo, entendimento de que seria inconstitucional a exigência de ITBI na consolidação da propriedade, sob o argumento de que o que ocorre é a transferência da posse direta do imóvel ao credor, não sendo essa considerada direito real nos termos do art. 1.225 do CC, de forma que há ofensa ao art. 110 do CTN, “pois consubstancia alteração da definição, conteúdo e alcance do instituto da alienação fiduciária e dos conceitos de propriedade e posse utilizados pela CF (art. 156, II) para definir a competência tributária para instituição do ITBI” (FREITAS, 2019, p. 272).

Importante ressaltar que o imóvel enfitêutico pode ser objeto de alienação fiduciária, sem necessidade de anuência do senhorio e do pagamento do laudêmio, uma vez que a transmissão se faz em caráter apenas fiduciário, com escopo de garantia (item 227, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022). Contudo, quando houver a consolidação do domínio útil em favor do credor fiduciário, o pagamento do laudêmio será exigível (item 228, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

Em seguida, proceder-se-á aos leilões extrajudiciais, uma vez que o fiduciário não poderá ficar com o imóvel para si. Porém, é possível que o fiduciante dê seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, com anuência do fiduciário, dispensando-se, nessa hipótese, os leilões (art. 26, §8º da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). A dação em pagamento poderá ocorrer por forma pública ou particular e enseja o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis, calculado sobre o valor do saldo devedor e demais encargos, ou sobre o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior (item 252, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022), com novo requerimento acompanhado dos documentos pertinentes e novo protocolo.

Decorrido o prazo de 120 (centro e vinte) dias sem que o credor providencie o requerimento para consolidação da propriedade, os autos serão arquivados, com cancelamento do protocolo. Após esse prazo, a consolidação da propriedade fiduciária exigirá novo procedimento de execução extrajudicial (item 250.2, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022), a fim de que não haja qualquer prejuízo aos interessados.

Segundo as NSCGJSP, na contagem dos prazos do contrato de alienação fiduciária, exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento. Caso o prazo regulamentar se encerre em sábado, domingo ou feriado, prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente (item 250.2, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

No art. 9º, §3º da Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973), com a redação dada pela Lei nº 14.382/22 (BRASIL, 2022), os prazos passam a ser contados segundo a lei processual, aplicando-se o art. 219 do CPC (Lei nº 13.105/15) (BRASIL, 2015), computando-se a contagem somente em dias úteis. Entretanto, tendo em vista que a lei de regência da alienação fiduciária não é a Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973), entendemos que os dias deverão continuar sendo corridos, já que o legislador da Lei nº 14.382/22 (BRASIL, 2022) poderia ter optado por incluir também a Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) e não o fez. Ainda, a alteração dos prazos para dias úteis é aplicável aos atos atinentes aos registros públicos. Assim, salvo se houver alguma recomendação futura, acredita-se que a contagem deva permanecer em dias corridos.

A partir da consolidação, a posse do devedor exercida sobre o imóvel torna-se precária e surge o direito de ingresso da competente ação possessória (ZAULI, 2021). Portanto, nova negociação entre credor e devedor com o objetivo de trazer de volta o negócio jurídico anterior, com o recolhimento do imposto de transmissão e novo registro, conforme decidido no Recurso Especial nº 1.462.210-RS, de relatoria do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Isso porque a consolidação da propriedade é constitutiva de direito (Processo 1043214-93.2015.8.26.0100 e Pedido de Providências 1007296-57.2017.8.26.0100, ambos da 1ª VRPSP) e o credor terá se tornado proprietário daquele imóvel, não sendo mais possível ao devedor dá-lo em garantia.

Esse também foi o entendimento da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça no Recurso Administrativo nº 1113134-57.2015.8.26.0100, de relatoria do Desembargador Pereira Calças, que decidiu que, uma vez consolidada a propriedade, a alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária não são suficientes para se deferir o pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade, tendo sido negado provimento ao recurso.

Há casos, todavia, que o juiz determina o cancelamento da averbação de consolidação, nos termos do art. 215, I da LRP (BRASIL, 1973), e há o retorno ao *status quo ante*, como no Agravo de Instrumento nº 2218430-21.2019.8.26.0000 do TJSP, de Relatoria do Desembargador Gomes Varjão, situação com a qual não concordamos, posto que enseja desrespeito à Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), salvo se comprovada falha no procedimento ou na intimação. Entretanto, havendo ordem judicial, essa deverá ser cumprida, conforme já se decidiu Recurso Administrativo 1045301-51.2017.8.26.0100 da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo.

Com a consolidação, o credor dará início à fase dos leilões extrajudiciais, melhor exposto no item 3.6. Insta observar que o que se pretende no presente trabalho é evitar a fase de consolidação por intermédio da conciliação.

3.6 Leilões extrajudiciais

Nos termos do art. 24 da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), contrato tendo como garantia alienação fiduciária de bem imóvel conterà o valor do principal da dívida; o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; a taxa de juros e os encargos incidentes; 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; a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; a cláusula dispendo sobre os procedimentos dos leilões extrajudiciais, previstos no art. 27 da mesma lei.

A partir da consolidação da propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data da consolidação, promoverá público leilão para a alienação do imóvel, não cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis o controle desse prazo (item 253, Cap. XX das NSCGJSP). O lance mínimo determinante ao primeiro leilão somente será aquele lançado no contrato firmado entre as partes se maior que o valor utilizado como base de cálculo para o imposto (COLETI; LIMA, 2018).

Cabe ao credor promover dois leilões, se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel. Nesse caso, no segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais (art. 27 da Lei nº 9.514/97). Essa medida consiste em uma tentativa do legislador em viabilizar a quitação dos valores em aberto referentes ao contrato anteriormente entabulado (ZAULI, 2021).

O devedor tem direito de preferência na arrematação, por isso se faz necessária a intimação dele acerca das datas e horários dos leilões (COLETI; LIMA, 2018), mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (art. 26-A, §2º A da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), incluído pela Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017). Como se denota, o legislador, atento às atualizações tecnológicas, permite a utilização de correio eletrônico para referida intimação. Por isso, a inclusão do endereço eletrônico no contrato se mostra adequada.

Dessa forma, até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somados aos encargos e despesas os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão *inter vivos* e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e as despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (art. 27, §2º-B da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), incluído pela Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017)).

Nos termos da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), a dívida é composta pelo saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, juros convencionais, penalidades e os demais encargos contratuais. E as despesas são a soma dos encargos e custos de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro (art. 27, §3º da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), incluído pela Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017)).

Havendo lance vencedor, a transmissão do imóvel ao licitante será feita por meio de registro de contrato de compra e venda, que se dará por instrumento público ou particular, figurando como vendedor o antigo credor fiduciário e, como comprador, o licitante vencedor (item 253, Cap. XX das NSCGJSP) (BRASIL, 2022).

Entretanto, se realizado o segundo leilão e o valor oferecido não atingir o suficiente para o pagamento da dívida, o resultado do leilão será negativo e haverá automática extinção da dívida, com quitação recíproca (Processo nº 1095881-46.2021.8.26.0100 da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo; juíza: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad; DJe de 23.06.2022). E o credor ficará dispensado de qualquer indenização do devedor, por ter se desincumbido do ônus de realização dos leilões, podendo alienar o imóvel nas condições que lhe aprouver (RIBEIRO, 2020). Ressalta-se que o credor não poderá alienar o imóvel antes da realização dos dois leilões, conforme entendimento da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo na Apelação nº 1007166-05.2020.8.26.0604, da Comarca de Sumaré (Relator: Fernando Antonio Torres Garcia; CJe de 10.10.2022).

Antes da alienação a terceiro, deverá averbar a ocorrência dos dois leilões negativos na matrícula do imóvel. Em que pese não existir previsão legal a respeito, predomina o entendimento de que, para que o credor fiduciário possa alienar o imóvel livremente após a realização dos leilões públicos, deverá, antes, promover a averbação na matrícula do imóvel do resultado negativo dos leilões. Trata-se de averbação-notícia consoante o art. 246 da Lei 6.015/1973 (RIBEIRO, 2020). O princípio da publicidade é o mote para essa averbação.

O Enunciado 511 do Conselho da Justiça Federal já previa a possibilidade de referida averbação: “Do leilão, mesmo que negativo, a que se refere o art. 27 da Lei n. 9.514/1997, será lavrada ata que, subscrita pelo leiloeiro, poderá ser averbada no Registro de Imóveis competente, sendo a transmissão da propriedade do imóvel levado a leilão formalizada mediante contrato de compra e venda”⁹.

O teor do Enunciado 15 da I Jornada de Direito Notarial e Registral, promovida pelo Conselho da Justiça Federal (CJF) consolidou o entendimento, dessa vez por sua obrigatoriedade: “No procedimento de execução extrajudicial de bens alienados fiduciariamente, ocorrendo dois leilões negativos, deve-se averbar esse fato na matrícula do imóvel”¹⁰.

Para tal averbação, o credor fiduciário apresentará requerimento instruído com documentação idônea a comprovar a negatividade dos leilões e cópia do termo de quitação dada ao fiduciante devedor, conforme o art. 27, §6º da Lei 9.514/97 (BRASIL, 1997). Esse é o disposto no item 254, Cap. XX das NSCGJSP (BRASIL, 2022): “A averbação dos leilões negativos será feita a requerimento do credor fiduciário ou de pessoa interessada, instruído com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial”. Ademais, o Registrador de Imóveis deve exigir a comprovação de que o devedor fiduciante foi formalmente comunicado das datas, horários e locais dos leilões (RIBEIRO, 2020), a fim de se prevenir litígios e eventual anulação de todo o procedimento extrajudicial.

⁹Enunciado 511 do Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/580#:~:text=Do%20leil%C3%A3o%2C%20mesmo%20que%20negativo,contrato%20de%20compra%20e%20venda>>. Acesso em: 13 de setembro de 2022.

¹⁰Enunciado 15 da I Jornada de Direito Notarial e Registral. Disponível em: https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/Direito%20Notarial%20e%20Registral/?_authenticator=aadb1f118b9d3fa58d21fdfa2848108562d09b14. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

Sendo infrutíferos os leilões, impõe-se a quitação recíproca entre credor e devedor fiduciante, com a propriedade passando ao credor (§6º do art. 27 da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). Caberá, nesse caso, ao devedor fiduciante a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais até a data em que desalojado da posse. Havendo, por outro lado, a arrematação, a satisfação das dívidas condominiais estará assegurada conforme artigos 27, §8, da Lei 9.514/97 e 1.368-B, do Código Civil (AFFONSO; AQUINO, 2020), uma vez que se sub-roga no preço da arrematação.

Havendo a arrematação em leilão, um terceiro adquire o imóvel, portanto, restará caracterizada a transferência imobiliária, e, portanto, cabível a incidência do ITBI (RUBINIAK; DIAS; JORDAN, 2020).

3.7 Venda do imóvel

A venda do imóvel ofertado em garantia poderá ocorrer após a averbação dos leilões negativos. O direito real de garantia originariamente constituído em favor do fiduciário se desfez, representando o fim da relação de garantia que se mantém com o fiduciante. Nessa ocasião e na dação em pagamento, o direito real transferido ao fiduciário que inicialmente estava “comprimido” se expandirá, a fim de alcançar os atributos da propriedade plena (CLÁPIS, 2021, p. 49).

No caso da arrematação em leilão, o credor entregará ao devedor, no prazo de cinco dias, o valor que sobejar, composto pela indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação (art. 27, §4º da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997).

A alienação do imóvel a terceiro enseja novo negócio jurídico, com a lavratura de novo instrumento e de recolhimento do ITBI, pois com a averbação da consolidação da propriedade, formaliza-se a transferência integral da propriedade do imóvel para o credor, “de modo que é impossível a situação anterior por mero cancelamento: autorizá-lo implicaria violação ao princípio da legalidade, além de burla ao pagamento de tributo”, conforme já decidiu a 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, no Processo Digital nº 1062136-41.2022.8.26.0100 (juíza: Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad; DJe de 23.06.2022) . A seguir, referido título será protocolado no Registro de Imóveis para que se possa proceder a novo registro com a efetiva transmissão da propriedade (art. 1.245 do CC) (BRASIL, 2022).

Havendo locação no imóvel arrematado ou vendido, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se constar cláusula contratual prevendo, expressamente a anuência por escrito do fiduciário, caso em que a denúncia será realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade ao fiduciário (art. 27, §7º da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997).

Situação distinta da venda é a transmissão que ocorre quando em curso a alienação fiduciária em garantia. Trata-se da cessão. A Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) dispõe que a cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia (art. 28), dispensando-se a anuência do devedor fiduciante.

Por outro lado, o fiduciante somente poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, com anuência expressa do fiduciário, ocasião em que o adquirente assume as respectivas obrigações (art. 29 da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). Situação recorrente é a transferência do financiamento garantido pela alienação fiduciária a outra instituição financeira, muitas vezes pela melhor oferta de crédito, com redução de juros. A nova instituição credora, a requerimento do mutuário, pode quitar a dívida com a instituição credora original (art. 31, parágrafo único, da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). Ainda, o crédito poderá ser subrogado, assim como a propriedade fiduciária, ao fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida (art. 31 da Lei nº 9.514/97) (BRASIL, 1997). Todas essas situações devem ser inscritas na matrícula imobiliária, a fim de gerarem efeitos perante terceiros.

3.8 Indicadores de dados do Estado de São Paulo

O estudo de dados pode ser significativo para compreender a existência de um aumento ou diminuição de consolidações de propriedade na alienação fiduciária. Acredita-se que a consolidação é uma situação não desejada por credores ou por devedores. Trata-se de uma situação extrema, que se seguirá com a execução da garantia, judicial ou extrajudicial, conforme visto. Entretanto, a solução desejada por ambos os partícipes do contrato é a finalização do pagamento, com a quitação e o levantamento da garantia. Assim, a análise de tais dados faz-se adequada ao propósito desta dissertação, a fim de buscar uma compreensão da quantidade de casos que poderiam não ter culminado com a perda da propriedade, caso tivesse havido uma tentativa de conciliação intermediada pelo Registrador de Imóveis.

A análise dos Indicadores dos Registros Imobiliários do Estado de São Paulo, documento elaborado em 2019 pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE), por solicitação da ARISP (Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo), traz importantes informações sobre a propriedade fiduciária imobiliária no Estado de São Paulo nos últimos anos. A partir de 2019, os dados passaram a ser divulgados no sítio eletrônico dos Registradores de Imóveis do Brasil¹¹.

Na apresentação do documento, consta que “a disponibilização de informações como a quantidade de transações imobiliárias está entre as melhores práticas institucionais de transparência, sendo por isso incluída entre as métricas dos indicadores *Doing Business* do Banco Mundial no quesito qualidade de administração fundiária (“*quality of land administration*”)” (FIPE, 2019).

Todavia, o programa *Doing Business* que tinha por finalidade “medir objetivamente as regulamentações econômicas e sua aplicação em 190 países” (FIPE, 2019) foi encerrado, conforme anúncio do Banco Mundial no dia 16/09/2021. Segundo Benito Arruñada (2021), o programa tinha falhas no plano metodológico e no organizativo, e a gestão baseada em números incompletos e tendenciosos tornou-se alvo de críticas.

Em que pese o fim do programa, o Registro de Imóveis do Brasil segue com levantamento de dados, que servem de indicadores ao mercado e a estudos para melhoria dos serviços imobiliários. A análise de dados estatísticos pode ainda implicar em desenvolvimento de novas tecnologias e de legislação compatível com a real necessidade de registradores e usuários, inclusive das instituições financeiras.

No gráfico da evolução mensal dos registros de alienação fiduciária no Estado de São Paulo, destaca-se um aumento em meados de 2015, com queda no final do mesmo ano, seguida por novo crescimento em 2016, mantendo-se a quantidade até 2019. Entretanto, além da queda nos registros ocorridos no início de 2016, também ocorreu um aumento das execuções nesse mesmo período.

¹¹ Disponível em: <<https://www.registrodeimoveis.org.br/portal-estatistico-registral>>. Acesso em: 15 de setembro de 2022.

Da análise, nota-se que, em junho de 2015, foram registrados 270.483 atos de alienação fiduciária, havendo 62.812 execuções extrajudiciais iniciadas. Em agosto de 2016, o número de registros caiu para 205.425, e o número de execuções subiu para expressivos 133.698, indicando aumento de inadimplementos. Em setembro de 2018, foram efetuados 212.776 registros. E o número de execuções extrajudiciais voltou a crescer para 166.462, em outubro de 2018. Em junho de 2019, o número de registros foi 222.821, e o número de execuções foi 116.548, com expressiva queda.

Quanto às consolidações, os dados trazem a informação que, em dezembro de 2012, foram praticadas 1.360 consolidações decorrentes dos procedimentos de execuções extrajudiciais de alienação fiduciária, chegando a 3.270 em março de 2015, subindo ainda para 7.969 em agosto de 2016 e chegando a 9.425 em janeiro de 2017. Em junho de 2019, houve redução para 6.312.

Em julho de 2015, 45,6% das compras e vendas registradas tiveram por garantia a alienação fiduciária, o que tem sido mantido desde então. Ganha relevo o mês de setembro de 2018, em relação ao número de execuções extrajudiciais iniciadas e o total de registros de alienação fiduciária, que foi 77,6%, ou seja, quase 80% de todas as alienações fiduciárias registradas terminaram em execução extrajudicial, número que caiu para 52,3% em junho de 2019, ainda assim, considerado alto.

Quanto às consolidações, em junho de 2019, 5,4% das execuções extrajudiciais terminaram em consolidação da propriedade em nome do credor, número menor do que em janeiro de 2013, que foi de 7,6% das execuções extrajudiciais.

Assim, a título de exemplo, em junho de 2019, de todos os contratos com alienação fiduciária imobiliária como garantia que foram registrados, 10,32% terminaram em consolidação. Em 2018, de 222.763 registros, 159.496 resultaram em procedimentos de execução extrajudicial, com 7.871 consolidações. Números esses que demonstram resultados muito piores que em 2012, quando foram efetuados 224.557 registros (números semelhantes aos de 2018), porém com somente 17.410 procedimentos de execução extrajudicial e apenas 1.360 consolidações.

Esses números podem ser fruto de pouco conhecimento dos procedimentos extrajudiciais, ou ainda, de melhor diálogo entre credores e devedores, ou mesmo de melhor andamento da economia, entre outros.

A análise dos dados mais recentes, procurando especialmente se compreender a relação com a pandemia da COVID-19, apontam um aumento considerável no número de registros de alienações fiduciárias de imóveis. Em março de 2018, foram registradas 12.778 alienações fiduciárias, com 8.117 execuções extrajudiciais iniciadas e 489 consolidações. Em maio de 2018, foram 11.630 execuções iniciadas, 15.435 registros e 434 consolidações. Em março de 2020, 14.467 alienações fiduciárias foram registradas e apenas 942 execuções extrajudiciais se iniciaram, caindo para apenas 280 no mês seguinte, maio de 2020, demonstrando-se, aparentemente, bons pagadores. Em março de 2021, foram 21.521 registros de alienações fiduciárias, com 4.009 execuções extrajudiciais iniciadas, quase metade do mesmo mês em 2018, porém com quase o dobro dos registros: apenas 112 consolidações. Em julho de 2021, o número de registros alcança o número de 23.346, com 2.116 execuções extrajudiciais e apenas 109 consolidações, demonstrando queda no inadimplemento.

Importante ressaltar que o número de execuções extrajudiciais e o número de consolidações não pode ser considerado como proporção do número de registros do mesmo período. Isso porque, conforme vimos, o procedimento tem uma sequência que se inicia logo após o requerimento, o que pode se dar tanto se a falta de pagamento ocorrer logo na primeira parcela, ou anos após, no decorrer do contrato. E uma vez iniciado o procedimento, a consolidação não ocorre de imediato, podendo demorar dias ou meses.

De todos os dados analisados e aqui apontados, crê-se que o instituto da alienação fiduciária tem sido uma excelente forma de garantia, especialmente nos financiamentos habitacionais, seja para aquisição ou para construção. O número de registros é indicativo de aumento dessa preferência. O número de execuções serve de parâmetro para comprovar o pagamento ou o inadimplemento, que, por sua vez, são indicadores para as instituições bancárias calcularem seus riscos, o que reflete na economia, e, em consequência, na taxa de juros.

4 A IMPORTÂNCIA DA CONCILIAÇÃO EXTRAJUDICIAL NA EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

O preâmbulo da Constituição Federal (BRASIL, 1988) afirma que o ideal de sociedade brasileira é pautado na harmonia social, ou seja, tanto o poder público quanto a sociedade civil devem se pautar pela busca da paz social efetiva. É inegável que o monopólio de jurisdição do Estado é uma conquista histórica. No entanto, os métodos adversariais não devem ser vistos como a única forma importante de resolver disputas (TOFFOLI; PERES, 2021), visando que outros métodos adequados possam contribuir para a resolução de conflitos gerados na sociedade atual.

A complexidade da sociedade moderna tem gerado, segundo Kazuo Watanabe (2019, p. 6/7), algumas consequências importantes, como:

- a) incremento assustador de conflitos de interesses, muitos dos quais de configuração coletiva pela afetação, a um só tempo, da esfera de interesses de um grande número de pessoas;
- b) impossibilidade de conhecimento da existência de um direito, mormente por parte da camada mais humilde da população;
- c) impossibilidade de avaliação crítica do sistema jurídico do País, somente factível através de pesquisa permanente feita por especialistas de várias áreas e orientada à aferição da adequação entre a ordem jurídica e a realidade socioeconômica a que se destina.

Para solucionar esse incremento de conflitos, com a Emenda Constitucional 45, de 2004, iniciou-se um propósito de desjudicialização, tendo como premissa a utilização de meios não judiciais para solução de casos concretos, que antes eram destinados ao Poder Judiciário apenas (DIP, 2016).

A partir da Resolução nº 125/2010, que dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário, os diversos métodos de solução de conflitos ganharam destaque, reafirmando a ideia de um sistema de justiça multiportas, com a indicação do método ou da técnica mais adequada para a solução daquele determinado conflito (CABRAL; CUNHA, 2018).

Muitas pessoas ainda acreditam que o método de resolução de conflitos por consenso é um mecanismo menos nobre, uma característica típica de uma nação culturalmente subdesenvolvida, sendo o método mais nobre o da solução por meio do julgamento de um juiz num processo contencioso (WATANABE, 2018).

O ponto de partida para mudar a mentalidade dos profissionais do direito (juízes, promotores, advogados, defensores públicos etc.) e transformar a atual “cultura de julgamento” consiste em fornecer treinamento adequado para futuros profissionais do direito, para que possam ser preparados para a diversidade de soluções judiciais e extrajudiciais e para a prevenção de litígios. Não só para a resolução de conflitos de interesses, mas também para a resolução de litígios através da negociação e resolução amigável, utilizando o chamado método de negociação (negociação, mediação e mediação). Além disso, é fundamental aprimorar os métodos de ensino dos cursos de graduação em direito, em especial da disciplina de processo civil, não somente para estudar os conceitos, categorias e procedimentos aplicáveis à resolução de conflitos, mas também para realizar pesquisas aprofundadas nos temas de gestão, solução e prevenção de conflitos. Conflitos de interesse e métodos apropriados para prevenir e resolver esses conflitos (WATANABE, 2018).

Além do processo, há outras formas para solucionar, e, principalmente, prevenir um conflito. No processo, incumbe a um terceiro oficial e neutro, que é o Estado-juiz, a incumbência de solucionar conflitos. Entretanto, esse modelo foi considerado como único, o que resultou no congestionamento dos tribunais e na consequência de um difícil cumprimento da duração razoável do processo, prevista no art. 5º, LXXVIII da CF (BRASIL, 1988). O processo deve ser um instrumento de realização do bem material e não um fim em si mesmo (NALINI, 2018). Assim, o processo judicial deve ser o meio de se alcançar um fim e nem sempre será o modelo mais recomendado para todos os casos. Por isso, as diversas formas de resolução de litígios, e, especialmente, de prevenção de litígios são úteis.

Entre elas, destacam-se a mediação e a conciliação. E, sendo essas infrutíferas, nada impedirá que o mediador ou o conciliador recomende outro tipo de procedimento. Aqui, insere-se o papel de destaque do advogado bem preparado e atualizado, que é esclarecer o cliente sobre os custos, celeridade e privacidade (SANDER, 1993) de cada uma das formas de solução de litígios.

A formação do profissional do direito, nesse contexto, deve estar atrelada ao disposto na Resolução nº 5, de 17 de dezembro de 2018 do MEC (BRASIL, 2018), que institui as diretrizes curriculares nacionais do curso de graduação em direito e dá outras providências, dispondo, no art. 4º, VI que “o curso de graduação em direito deverá possibilitar a formação do profissional que revele, pelo menos, as competências cognitivas, instrumentais e interpessoais que capacitem o graduando a desenvolver a cultura do diálogo e o uso de meios consensuais de solução de conflitos”.

Mauro Cappelletti (2018) narra que, para a evolução para uma fase mais racional e madura, na qual a igualdade de direitos está gradualmente sendo realizada em planos extrajudiciais, a principal via será a negociação, na qual vários valores opostos serão mutuamente aceitáveis. Especialmente nas disputas sociais, coletivas e difusas, a justiça contenciosa representará a cura final, a intervenção do cirurgião, mas, antes de se chegar a essa intervenção, entes, grupos e comunidades deverão discutir em conjunto, ou seja, negociar, o que ele chama de “justiça coexistencial” (CAPPELLETTI, 2018, p. 782/783). Nesse aspecto, Paula Costa e Silva (2018) expõe, inclusive, um regime processual experimental destinado a punir a falta de cooperação extracontratual entre as partes.

Cumprе observar que o livro “Acesso à justiça”, de Cappelletti e Garth (1988), serve de referencial teórico para a presente dissertação. A obra ganhou projeção nacional com a tradução da ex-ministra do STF, Ellen Gracie Northfleet. No Projeto Florença, objeto de estudo do livro em referência, foram analisados relatórios sobre o tema do acesso à justiça, entre os anos 1971 a 1978, abrangendo os seguintes países: Austrália, Áustria, Bulgária, Canadá, Chile, China, Colômbia, Grã-Bretanha, França, Alemanha, Holanda, Hungria, Indonésia, Israel, Itália, Japão, México, Polônia, União Soviética, Espanha, Suécia, Estados Unidos e Uruguai.

Os autores afirmam que o estudo do tema acesso à justiça teve início em 1965, com três soluções sequenciais ou ondas do novo movimento. Por isso, o relatório final relaciona as soluções adotadas nos problemas enfrentados pelos países investigados, utilizando a metáfora das três ondas de justiça: a primeira onda foi a assistência judiciária; a segunda onda buscou proporcionar representação jurídica para os interesses difusos, especialmente nas áreas da proteção ambiental e do consumidor; e a terceira, chamada pelos autores de “enfoque de acesso à justiça” (CAPPELLETTI; GARTH, 1988), é uma tentativa de atacar as barreiras ao acesso de modo mais articulado e compreensivo.

No Brasil, temos observado a coexistência das três ondas de acesso à justiça, já se possível, inclusive enxergar outras ondas, de forma que o acesso à justiça transborde à justiça exclusiva do Poder Judiciário. Nesse sentido, a desjudicialização é uma forma de se acessar à justiça, democratizando-se os meios de solução e prevenção de litígios e de acesso à informação jurídica altamente especializada, tal qual é das serventias registras imobiliárias.

4.1. Atuação do Registrador de Imóveis em prol da desjudicialização

Nos termos da Resolução A/RES/72/279.OP32, de 2018, da Assembleia Geral da ONU, o Brasil se comprometeu, juntamente com líderes de 193 países, com a Agenda 2030 de Direitos Humanos. Entre os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas a serem atingidas no período de 2016 a 2030, relacionadas à efetivação dos direitos humanos e promoção do desenvolvimento, o de número 16 tem por tema “Paz, Justiça e Instituições Eficazes: Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e constituir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas a todos os níveis”. Assim, a pacificação social é um dos objetivos brasileiros.

Por esses motivos, temos que a desjudicialização é o melhor caminho a seguir, não em todas as situações, mas em diversas delas poderá haver a colaboração de um terceiro não interessado no caso concreto, a fim de solucionar ou prevenir litígios. Desta feita, a desjudicialização pode ser definida como “a transferência de atividades que tradicionalmente cabem aos juízes para outros órgãos ou agentes, obtendo, na prática alívio da sobrecarga judiciária e a maior brevidade e simplicidade na efetivação do direito” (NOBRE, 2018, p. 47/48).

A celeridade e o denominado “desafogamento” do Poder Judiciário não são os únicos objetivos da desjudicialização ou da extrajudicialização¹². Isso porque, para cada situação concreta, há um meio de resolução que seja mais adequado. Por isso, o legislador tem atribuído novas funções a notários e registradores.

¹² Temos utilizado o termo “extrajudicialização” para casos que não deixam de também ser objeto de ação judicial, de forma facultativa, ao passo que o termo desjudicialização seria exclusivo dos atos retirados da esfera de atuação do Poder Judiciário, como ocorre na arbitragem.

Entre elas, salienta Francisco Nobre (2018): a) Decreto-Lei nº 70/1966, que instituiu a execução extrajudicial de hipoteca, por meio do Banco Nacional de Habitação – BNH, ou por meio de agente fiduciário; b) Lei nº 5972/1973, que instituiu o reconhecimento administrativo da usucapião em favor da União; c) Lei nº 8.951/1994, que modificou o CPC/73 para introduzir a consignação em pagamento bancária; d) Lei nº 9.514/1997, que instituiu a execução extrajudicial de alienação fiduciária em garantia; e) Lei nº 10.931/2004, que viabilizou o prosseguimento da obra em caso de falência da incorporadora, bem como instituiu a retificação administrativa no Registro de Imóveis; f) Lei nº 11.101/2005 (Lei de Falências), que instituiu a recuperação extrajudicial; g) Lei nº 11.441/2007, que possibilitou a realização de inventário, partilha, separação e divórcio por escritura pública; h) Lei nº 11.977/2009, que instituiu a usucapião administrativa em regularização fundiária; i) Lei nº 12.133/2009, que permitiu a habilitação para casamento sem intervenção judicial; j) Lei nº 13.105/2015 (Novo CPC), que inseriu o art. 216-A na Lei dos Registros Públicos, instituindo a usucapião extrajudicial em caráter geral.

E, com o advento da Lei nº 14.382/2022 (BRASIL, 2022), a adjudicação compulsória extrajudicial (art. 216-B) deve se consolidar como forma de extrajudicialização de grande utilidade, que permite a transferência do imóvel por procedimento extrajudicial pelo Registro de Imóveis, a partir de rogação, por requerimento tanto do credor como do devedor de compromisso de venda e compra, desde que sejam apresentados com o pedido: instrumento de promessa de compra e venda, ou de cessão ou de sucessão, quando for o caso; prova do inadimplemento, caracterizado pela não celebração do título de transmissão da propriedade plena no prazo de 15 (quinze) dias, contado da entrega de notificação extrajudicial pelo oficial do Registro de Imóveis da situação do imóvel, que poderá delegar a diligência ao oficial do registro de títulos e documentos; certidões dos distribuidores forenses da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que demonstrem a inexistência de litígio envolvendo o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da adjudicação; comprovante de pagamento do respectivo ITBI; procuração com poderes específicos. Assim, o Registrador de Imóveis competente, ou seja, o da circunscrição onde se situa o imóvel, procederá ao registro do domínio em nome do promitente comprador, servindo de título a respectiva promessa de compra e venda, ou de cessão, ou o instrumento que comprove a sucessão.

A Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) inseriu a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel no sistema legal brasileiro, e, além disso, proporcionou a execução extrajudicial no caso de inadimplemento, de forma célere e eficaz, sendo, portanto, de grande valia à extrajudicialização brasileira.

Conforme veremos a seguir, a agilidade na recuperação do crédito inadimplido se mostra necessária para a manutenção de todo o sistema de financiamento imobiliário (AFFONSO; AQUINO, 2020). Dessa forma, referida execução é, ainda, aliada dos financiadores, já que a segurança jurídica proporcionada pela condução dela por Registradores de Imóveis, e a rápida consolidação da propriedade, resulta numa maior oferta do crédito. No entanto, melhor do que executar a garantia, ainda que de forma extrajudicial célere, é o recebimento do valor da dívida, o que poderá ser facilitado pela conciliação extrajudicial.

4.2. A conciliação extrajudicial

A conciliação faz parte dos atributos de um Registrador de Imóveis, já que o Registro de Imóveis pode ser considerado órgão pacificador de conflitos, pois é instituto destinado à garantia da segurança jurídica do tráfego imobiliário, de modo a estabilizar os negócios e atos jurídicos que envolvam imóveis (MELO, 2016).

A compreensão da utilidade da conciliação extrajudicial, especificamente, para a presente dissertação, efetivada (ou que poderá vir a ser efetivada) nos Registros de Imóveis do Brasil para fins de renegociação da dívida em casos de alienação fiduciária de bem imóvel, poderá resultar numa atuação mais ampla perante as serventais extrajudiciais, com resultados positivos, como tem ocorrido com demais institutos que foram desjudicializados. A opção por um método de solução e gestão de conflitos, além dos judiciais, configura uma das formas de se efetivar o acesso à justiça, sem necessidade de se socorrer do Poder Judiciário, em prestígio ao sistema multiportas de justiça, a partir do novo enfoque de acesso à justiça, conforme preconizaram Cappelletti e Garth (1988), quando do estudo da terceira onda de acesso à justiça.

4.2.1. Conceito de conciliação

A conciliação é o ato que tem por finalidade resolver conflitos entre duas pessoas que não têm uma relação a longo prazo nem vínculo significativo, pela intermediação de um terceiro imparcial. Não se confunde com a mediação, pois nesta última os conflitantes têm uma relação já estabelecida, como ocorre, por exemplo, nas questões relacionadas ao direito de família. A conciliação, bem como a mediação, tem como característica principal o diálogo, podendo gerar uma solução consensual que contribui para a paz social (LÓPEZ, 2015).

A relação entre os interessados, na conciliação, é apenas em determinada situação, que, uma vez resolvida, não demandará a continuidade de uma relação entre os envolvidos. Por essa razão, entende-se que a conciliação seria o método adequado de solucionar um conflito ou renegociar uma dívida decorrente de alienação fiduciária em garantia relacionada a imóvel.

A mediação, segundo o art. 2º da Lei nº 13.140/2015 (BRASIL, 2015), tem os seguintes princípios: imparcialidade do mediador, igualdade entre as partes, oralidade, informalidade, autonomia da vontade das partes, busca de consenso, confidencialidade e boa-fé. O mesmo se aplica à conciliação.

Na alienação fiduciária, a relação entre credor e devedor tem por vínculo apenas determinado negócio jurídico, e, no mais das vezes, o credor é uma instituição financeira. Assim, o que se busca tanto pelo fiduciante quanto pelo fiduciário é encerrar a fase de execução (SAMPAIO; BRAGA NETO, 2007). O conciliador figura, dessa forma, como um terceiro imparcial ou neutro e independente, que facilita o diálogo, podendo, ainda, estruturar uma proposta de renegociação (GOLDBERG; GREEN; SANDER, 1989).

Com a vigência da Lei nº 13.140/2015 (BRASIL, 2015), a conciliação, que já era utilizada no Brasil, foi regulamentada. O Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) (BRASIL, 2015) ressalta também a utilização dos métodos de solução de conflitos com estímulo por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público (§ 3º do art. 3º). O CPC (BRASIL, 2015) não incluiu os titulares das serventias extrajudiciais, visto que esses não participam, em regra, do processo civil.

Kazuo Watanabe (2005) indica que uma das causas do pouco êxito das atividades conciliatórias atualmente é a atribuição do trabalho de mediação ao magistrado que irá julgar a causa, pois, além da carga de trabalho, implica no risco de prejulgamento e as partes receiam que suas manifestações possam ser utilizadas no convencimento posterior do magistrado.

Entretanto, o que se propõe é uma tentativa de conciliação extrajudicial, sob a intermediação do Registrador de Imóveis competente, ou seja, o que atua na circunscrição do imóvel objeto da alienação fiduciária que se está cobrando a dívida; portanto, profissional do direito dotado de fé pública (art. 3º, Lei nº 8.935/94) (BRASIL, 1994) que não irá julgar eventual demanda futura.

4.2.2. Uso da conciliação extrajudicial

A Lei nº 13.140/2015 (BRASIL, 2015) dispõe no art. 42 que se aplica a mediação em serviços extrajudiciais, desde que no seu âmbito de competência. Em ato posterior, o CNJ emitiu o Provimento nº 67/2018 (BRASIL, 2018), que dispõe sobre os procedimentos de mediação e conciliação em serviços notariais e de registro no Brasil, que serão facultativos (art. 2º do Provimento nº 67/2018 do CNJ).

As serventias extrajudiciais podem optar por instituir audiências de tentativa de mediação e de conciliação, de forma atípica, pois não se trata de competência prevista na Lei nº 8.935/94 (BRASIL, 1994), ou na Lei nº 6.015/73 (BRASIL, 1973). Para tanto, o titular ou seu preposto deverá concluir o curso de formação, conforme Resolução nº 125/2010 do CNJ (BRASIL, 2010).

Por outro lado, nos procedimentos extrajudiciais de usucapião (art. 14, parágrafo único e art. 18, ambos do Provimento nº 65/2017, CNJ) (BRASIL, 2017), bem como na demarcação urbanística (art. 21, Lei 13.465/2017) (BRASIL, 2017), o Registrador é dado a atuar como conciliador¹³, não sendo exigida formação específica e não sendo essa atividade remunerada ou regulamentada, nos termos do Provimento 65/2017 do CNJ (BRASIL, 2017).

Ressalte-se que o curso de formação mencionado é dirigido à mediação e à conciliação judiciais e não às extrajudiciais, conforme dispõe o Anexo I, que trata das Diretrizes Curriculares, da Resolução nº 125/2010 (BRASIL, 2010), com a redação dada pela Emenda nº 2, de 8.3.2016. Dessa forma, é cabível uma reformulação para que haja formação específica para atuação das serventias extrajudiciais, já que essas têm legislação e princípios próprios.

A legislação espanhola dispõe no art. 103-Bis da *Ley Hipotecaria* a competência dos Registradores de Imóveis para atuação na conciliação sobre qualquer controvérsia imobiliária, urbanística ou mercantil que verse sobre atos inscritíveis no Registro. E assim sendo celebrada a conciliação, o Registrador certificará o acordo entre os interessados ou que se tentou o acordo, sem, contudo, obtê-lo¹⁴.

¹³ “Art. 14, Parágrafo único, Prov. 65/2017, CNJ. A impugnação do titular do direito previsto no *caput* poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 18, Prov. 65/2017, CNJ. Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

§ 1º Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

Art. 21, Lei nº 13.465/2017. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos.

§ 1º Caso exista demanda judicial de que o impugnante seja parte e que verse sobre direitos reais ou possessórios relativos ao imóvel abrangido pela demarcação urbanística, deverá informá-la ao poder público, que comunicará ao juízo a existência do procedimento de que trata o *caput* deste artigo.

§ 2º Para subsidiar o procedimento de que trata o *caput* deste artigo, será feito um levantamento de eventuais passivos tributários, ambientais e administrativos associados aos imóveis objeto de impugnação, assim como das posses existentes, com vistas à identificação de casos de prescrição aquisitiva da propriedade.

§ 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada.

§ 4º Caso não se obtenha acordo na etapa de mediação, fica facultado o emprego da arbitragem”.

¹⁴ “Art. 103-Bis. 1. Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial. La conciliación por estas controversias puede también celebrarse, a elección de los interesados, ante Notario o Secretario judicial.

Las cuestiones previstas en la Ley Concursal no podrán conciliarse siguiendo este trámite.

2. Celebrado el acto de conciliación, el Registrador certificará la avenencia entre los interesados o, en su caso, que se intentó sin efecto o avenencia”.

A exemplo da Espanha, acredita-se que a conciliação pode ser ainda mais presente no incremento do serviço prestado pelos Registradores de Imóveis, sobretudo nas questões concernentes à alienação fiduciária. Ressalta-se que há necessidade de contraprestação emolumentar por esse serviço, que se defende seja prestado pelo Registrador de Imóveis, em sintonia com o que afirma Celso Antonio Bandeira de Mello (2011, p. 7-8):

os delegados de função pública são os notários e registradores, que, tanto quanto os concessionários, também são particulares que exercem atividades de interesse público [...]. Uma ou outra coisa pode ser gratuita, mas é preciso que a tarifa compense, que equilibre isso. Até porque nem os notários e registradores nem os concessionários exercem suas funções como benemerência, mas como atividade profissional.

Não se olvida que o serviço de conciliação nesses casos também seja prestado àqueles que não têm condições de arcar com os emolumentos, desde que haja um fundo que recomponha esses gastos, afinal, conforme bem mencionado acima, não se trata de função de benemerência, cabendo a “adequada e suficiente remuneração”, nos termos do art. 5º da Lei nº 11.331/2002 (BRASIL, 2022); ademais, há despesas para a manutenção do serviço extrajudicial, tais como os salários dos prepostos, contas de água, luz etc. Ressalta-se, ainda, que o STF, na ADI 1378-5-ES (BRASIL, 1995), já decidiu que os emolumentos têm natureza jurídica de taxa, portanto, tributária, não cabendo a concessão de gratuidades, salvo previsões expressas de lei ou decisão judicial específica.

Em nosso sentir, a tentativa de conciliação nos procedimentos extrajudiciais de alienação fiduciária deve ser regulamentada, esclarecendo-se sobre a necessidade ou não de conclusão de curso de formação e previsão do formato, que deverá incluir o meio eletrônico e forma de remuneração dos emolumentos.

Importa salientar, quanto à remuneração, que o Provimento 67/2018 do CNJ (BRASIL, 2018) dispõe que as sessões de conciliação extrajudicial, enquanto não editadas, normas específicas relativas aos emolumentos, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, observadas as diretrizes previstas pela Lei nº 10.169/2000 (BRASIL, 2000), será aplicada a tabela referente ao menor valor cobrado na lavratura de escritura pública sem valor econômico para uma sessão de até 60 (sessenta) minutos, incluindo-se uma via do termo de conciliação e de mediação para cada uma das partes.

Essa disposição, em que pese ser específica para as serventias extrajudiciais que oferecem os serviços de mediação e conciliação, pode ser aproveitada para a cobrança de emolumentos da sessão de tentativa de conciliação entre fiduciário e fiduciante, ainda para os Registros de Imóveis que não optaram por oferecer esse serviço.

4.2.3. Intimação extrajudicial por meios eletrônicos

Com as novas tecnologias inseridas na vida cotidiana, torna-se essencial a modernização das vias de intimação extrajudicial. A pandemia da COVID-19 enfatizou essa necessidade. Ressalta-se, ainda, a economia de tempo e financeira com deslocamentos, impressão de papel, combustível etc.

O art. 46 da Lei nº 13.140/2015 (BRASIL, 2015) dispõe que a mediação poderá ser feita pela internet ou por outro meio de comunicação que permita a transação à distância, desde que as partes estejam de acordo, facultando-se à parte domiciliada no exterior a submeter-se à mediação segundo as regras estabelecidas nessa lei (parágrafo único do art. 46 da Lei nº 13.140/2015) (BRASIL, 2015).

A Lei nº 14.216/2021 (BRASIL, 2021) dispôs, no art. 6º, sobre a faculdade de realização por meio de correspondência eletrônica ou aplicativos de mensagens, das tentativas de acordo para desconto, suspensão ou adiamento de pagamento de aluguel, ou que estabeleçam condições para garantir o reequilíbrio contratual dos contratos de locação de imóveis durante a Espin, decorrente da infecção humana pelo coronavírus SARS-CoV-2, com efeito de título executivo extrajudicial, ou como prova da não celebração do acordo.

Segundo o art. 270 do CPC (BRASIL, 2015), as intimações serão realizadas sempre que possível, por meio eletrônico, na forma da lei. É fato que a Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) não expõe a forma eletrônica para a intimação no procedimento de execução extrajudicial. Entretanto, “não resta dúvida de que o meio eletrônico de intimação é a forma mais simples, rápida e barata de comunicação dos atos e termos do processo” (NEVES, 2017, p. 449), podendo a Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) ser atualizada em consonância com os meios atuais de comunicação eletrônica.

As NSCGJSP (BRASIL, 2022) indicam a possibilidade, no item 256 do Cap. XX, ao mencionar que os procedimentos previstos na subseção “Das Intimações e da Consolidação da Propriedade Fiduciária” poderão ser feitos sob a forma eletrônica, por meio da Central de Serviços Eletrônicos Compartilhados dos Registradores de Imóveis (Central Registradores de Imóveis), cumpridos os requisitos previstos para o acesso de títulos ao Protocolo Eletrônico de Títulos (eProtocolo).

Em decorrência, acredita-se que não somente o protocolo do requerimento e demais documentos possam ocorrer na via eletrônica, mas também a intimação extrajudicial e a própria tentativa de renegociação e a conciliação, pelo princípio da economicidade. Essa é a interpretação que, atualmente, melhor se coaduna com a necessidade de celeridade e aos novos tempos de tecnologia e informatização.

4.3. Solução de controvérsia por conciliação na execução extrajudicial de alienação fiduciária de bem imóvel

A introdução da tentativa de conciliação a intimação do devedor, ou seja, entre o ingresso, no Registro de Imóveis, do requerimento do credor para dar início ao procedimento de execução extrajudicial e os leilões extrajudiciais é de suma importância, a fim de recuperar o crédito do credor e manter a propriedade com o devedor. Mas, ainda, serve como demonstração da boa-fé objetiva de ambos os lados, que os contratantes ajam com lealdade recíproca.

Nesse sentido, o art. 113 do CC (BRASIL, 2002) indica que “os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”. E, a partir da Lei da Liberdade Econômica, Lei nº 13.874/2019 (BRASIL, 2019), que incluiu o §1º, o sentido de referida interpretação deverá se basear no comportamento das partes posterior à celebração do negócio; ser correspondente aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio e à boa-fé; prevalecerá aquele que for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e corresponderá a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração. Portanto, a boa-fé deverá preponderar sobre todo o tempo do negócio jurídico cuja garantia seja a alienação fiduciária.

Assim, o alcance não se restringe ao momento posterior da conclusão do negócio, como consta no inciso I do §1º do art. 113, do CC, mas também deverá ocorrer em momento anterior e concomitante do negócio, aplicando-se em todos eles as figuras como a *supressio*, *surrectio*, *venire contra factum proprium*, *tu quoque*, *exceptio doli*, *inciviliter agere* etc. (RAMOS; CATALAN, 2021).

Nesse aspecto, a tentativa de renegociação da dívida ou de quitação se insere na perspectiva da boa-fé do credor, seja do devedor. A proposta de conciliação pode resultar num compromisso de se reparcelar o pagamento da dívida, na prorrogação do prazo de carência, no abatimento de juros etc., configurando um acordo que será assinado pelo credor e pelo devedor, via aditamento contratual.

O comprometimento com a boa-fé no desempenho de credores e devedores é essencial, seja nos contratos consumeristas ou não consumeristas, a fim de se evitar conflitos e danos. A boa-fé deve ser prestigiada, em que pese o contrato de alienação fiduciária não estar submetido à legislação do consumidor, conforme decisões recentes do STJ, em que se decidiu pela não aplicação do Código de Defesa do Consumidor, no caso de inadimplemento do devedor em contrato de alienação fiduciária em garantia de bens imóveis, aplicando-se à quitação da dívida os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), posto que se trata de norma posterior e mais específica e não o art. 53 do CDC (BRASIL, 1990)¹⁵ (REsp 1976082/DF; Relatora: Ministra Nancy Andrighi; 3ª Turma do STJ; Data do julgamento 09/08/2022; data da publicação/fonte DJE 12/08/2022).

Em prestígio à boa-fé contratual e a fim de se prevenir conflitos ou resolvê-los de forma extrajudicial e simplificada, sugerimos, a seguir, uma proposta de enunciado e de provimento e a alteração da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), incluindo-se a tentativa de conciliação entre fiduciante e fiduciário, a fim de ser quitada a dívida oriunda do contrato de alienação fiduciária imobiliária e não se iniciar a fase de consolidação da propriedade.

¹⁵ “Art. 53. Nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado.

§ 1º (Vetado).

§ 2º Nos contratos do sistema de consórcio de produtos duráveis, a compensação ou a restituição das parcelas quitadas, na forma deste artigo, terá descontada, além da vantagem econômica auferida com a fruição, os prejuízos que o desistente ou inadimplente causar ao grupo.

§ 3º Os contratos de que trata o caput deste artigo serão expressos em moeda corrente nacional”.

4.3.1. Proposta de enunciado e de provimento

Propõe-se, como subsídio a dar efetividade à presente dissertação, um enunciado com a possibilidade de conciliação intermediada pelo Registrador de Imóveis da circunscrição do imóvel objeto do contrato de alienação fiduciária para resolver conflitos entre credor e devedor no processo extrajudicial de cobrança disposto no art. 26 da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997). Assim, referido enunciado terá o seguinte teor: A conciliação poderá ser utilizada pelo Registrador de Imóveis, mediante contraprestação (emolumentos), para resolver conflito entre credor e devedor no processo extrajudicial de cobrança previsto no art. 26 da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997).

A justificativa para a presente sugestão de enunciado é a seguinte: a proposta busca fomentar a política pública de desjudicialização. A atuação do Registrador contribuiria para muitos impasses que resultam em ações judiciais (p.ex.: falta de consenso para reparcelamento de dívida ou redução de juros). A mediação/conciliação pelo Registrador já conta com previsão (p.ex.: Na demarcação urbanística - art. 21, Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017); na usucapião extrajudicial - p.ex.: art. 14, parágrafo único e art. 18, ambos do Provimento 65/2017, CNJ (BRASIL, 2017) e item 420, Cap. XX, NSCGJSP (BRASIL, 2022). Vale dizer, a proposição não se confunde com a regulamentação do Prov. 67/2018-CNJ (BRASIL, 2018), que trata de um serviço institucionalizado de mediação/conciliação por agentes privados para atender às demandas aleatórias e eventuais. Ainda, a necessidade de contraprestação ao Registrador que exerce atividade profissional está em sintonia com o pensamento de Celso Antonio Bandeira de Mello (2011), conforme expusemos.

Compatível com o enunciado é a proposta de Provimento a ser editado pelo CNJ com a finalidade de dispor sobre as medidas de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas nos procedimentos de execução extrajudicial de alienação fiduciária imobiliária. A sessão de conciliação ocorreria, de forma facultativa, presencial ou virtual (por meio eletrônico ou por intermédio da Central Eletrônica dos Registradores de Imóveis), por intermédio do Registrador de Imóveis, nos procedimentos de execução extrajudicial de sua competência, de forma semelhante ao disposto no Provimento 72/2018 (BRASIL, 2018), que dispõe sobre medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas nos tabelionatos de protesto do Brasil. O modelo de minuta de provimento está no item 2 do Apêndice, para melhor compreensão da proposta.

4.3.2. Proposta de alteração da Lei nº 9.514/97

Sem prejuízo do enunciado, que tem caráter doutrinário-científico¹⁶ e da sugestão de Provimento a ser editado pelo CNJ, com caráter administrativo, seria adequada a edição de lei federal a fim de alterar e complementar a Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997), para não restar possibilidade de divergência doutrinária e jurisprudencial acerca da validade e eficácia das sessões de conciliação intermediadas pelo Registrador de Imóveis quando do surgimento de dívida não paga e respectivo procedimento de execução extrajudicial nas alienações fiduciárias tendo por objeto bem imóvel. Dessa forma, a redação a ser incluída nos arts. 24 e 26, ambos da Lei nº 9.514/97 (BRASIL, 1997) seria seguinte:

Art. 24.

VIII – cláusula dispondo sobre a tentativa de conciliação, conduzida pelo registrador de imóveis competente, para renegociação da dívida em caso de inadimplemento, que poderá ocorrer por meios eletrônicos.

Art. 26. Vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, **e, não havendo conciliação**, constituídos em mora o devedor e, se for o caso, o terceiro fiduciante, será consolidada, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

(...)

§ 3º A intimação será feita pessoalmente ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, que por esse ato serão cientificados de que, se a mora não for purgada no prazo legal, **nem houver conciliação**, a propriedade será consolidada no patrimônio do credor e o imóvel será levado a leilão nos termos dos arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei, conforme o caso, hipótese em que a intimação poderá ser promovida por solicitação do oficial do registro de imóveis, por oficial de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento, situação em que se aplica, no que couber, o disposto no art. 160 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos).

Dessa forma, a conciliação poderá ser praticada pelos Registradores de Imóveis quando houver procedimento de execução extrajudicial em curso, desde que antes da consolidação da propriedade em nome do credor, ou até antes de iniciado o procedimento executório, a fim de que a lei atue na composição dos conflitos urbanísticos, com respeito ao crivo da racionalidade, em vista do bem comum, para que, dessa forma, venha a ser considerada justa (AMADEI, 2006).

¹⁶ Art. 26, da PORTARIA DA CORREGEDORIA-GERAL Nº CJF-PCG-2018/00011 de 21 de maio de 2018. Os enunciados aprovados na Jornada são de caráter meramente doutrinário científico, não se confundindo com a posição do Conselho da Justiça Federal e de seu Centro de Estudos Judiciários, bem como de seus membros quando do exercício da função pública. Disponível em: https://www.cjf.jus.br/cjf/noticias/2018/maio/IIJornadaDPC_Regimento.pdf. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

CONCLUSÃO

Inicialmente, como resultado esperado no desenvolvimento do projeto, que tinha como objetivo comprovar o uso da conciliação extrajudicial como método adequado de prevenção de eventual futuro conflito judicial e de gestão de conflito extrajudicial, estava encontrar uma saída para se evitar a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, diante do não pagamento da dívida pelo devedor.

A questão que diariamente desponta nos Registros de Imóveis de todo o país, a exemplo dos dados estatísticos do Estado de São Paulo, levantados na presente pesquisa, surgiu como anseio de localizar um remédio que fosse eficaz ao adocimento de tais contratos. Isso porque tanto o credor quanto o devedor não visam que o contrato - que nasceu para chegar ao resultado final, qual seja a quitação da dívida, com a aquisição da casa própria pelo fiduciante, em grande número de negócios jurídicos, e o recebimento do valor pelo credor - no meio do caminho, deixasse de satisfazer os anseios de ambos os contratantes.

Assim, ao analisar a Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 13.140/2015 observou-se que poderia haver um “diálogo” de tais fontes a fim de encontrar um respaldo legal para a construção de uma solução jurídica. Dessa forma, sobreveio a idealização de uma proposta de alteração legislativa que permitiria que a conciliação fosse feita pelo Registrador de Imóveis nos procedimentos de execução de alienação fiduciária em garantia de imóvel, sendo este o produto da presente pesquisa. A alteração da lei seria o melhor caminho para uniformização e incentivo à conciliação. Essa era a ideia inicial da dissertação. No entanto, ao longo da pesquisa, notou-se ser possível sustentar esse caminho, porém sem alteração legislativa, já que o trâmite legislativo seria mais moroso. No entanto, também mais seguro, já que a produção legislativa tem rito rigoroso (arts. 59 e seguintes da Constituição Federal).

No decorrer da investigação, procurou-se distinguir a conciliação feita com as formalidades e curso de formação exigidos pelo CNJ da conciliação feita pelo Registrador de Imóveis no curso do procedimento de execução de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, sem as formalidades previstas para o conciliador judicial, porém com requisitos mínimos de uniformização e uso de técnicas adequadas, já que a proposta ora apresentada se refere à conciliação extrajudicial.

Ausente, contudo, qualquer regulamentação de funcionamento da conciliação extrajudicial, o que demanda uma normatização, ainda que na via administrativa, pelo CNJ, que abranja as situações nas quais o Registrador de Imóveis seja demandado a atuar como

conciliador, como nas já previstas para usucapião extrajudicial (arts. 14 e 18 do Provimento nº 65/2017) e para a demarcação urbanística (art. 21 da Lei nº 13.465/2017).

Assim, ganha relevo a necessidade de suprimento dessa deficiência, dispondo-se sobre a formação do conciliador extrajudicial em procedimentos que tramitam nas serventias extrajudiciais, especificamente nos Registros de Imóveis, a forma de cálculo e cobrança de emolumentos, os prazos etc. Essa disposição poderia ser empregada também na conciliação para o procedimento da execução extrajudicial das alienações fiduciárias, tal qual se propõe. A proposição não se confunde com a regulamentação do Provimento 67/2018 do CNJ, que trata de um serviço institucionalizado de mediação/conciliação por agentes privados para atender às demandas aleatórias e eventuais, porém com formação específica judicial.

A fim de complementar a proposta de prevenção de litígios judiciais e de gestão de conflitos extrajudiciais, apresenta-se uma sugestão de enunciado e de provimento que permita a conciliação extrajudicial antes de o procedimento de execução extrajudicial ter início ou no decorrer dele. Referida concepção busca fomentar a política pública de desjudicialização. A atuação do Registrador de Imóveis contribuiria para evitar muitos impasses que resultam em ações judiciais, por exemplo, a falta de consenso para parcelamento de dívida ou redução de juros. O convite seria efetuado a requerimento do credor ou do devedor, com a expedição de intimação pelo Registrador de Imóveis. Havendo procedimento executório em curso, o convite poderia ser incluído na própria intimação destinada ao devedor que já está prevista no art. 26 da Lei nº 9.514/97, conforme o item 1 do Apêndice.

Atentamente, deve-se prestigiar as formas eletrônicas de solução de litígios e de intimação. Assim, ganha relevo a intimação extrajudicial promovida pelo Registrador de Imóveis pelas vias eletrônicas e a própria sessão conciliatória, que poderá ser promovida de forma presencial ou virtual, especialmente considerando o cenário pós pandêmico, que acelerou o uso de ferramentas eletrônicas.

Assim, conclui-se que a regulamentação da tentativa de renegociação, conforme o Apêndice 2, ou do convite à tentativa de conciliação conduzida pelo Registrador de Imóveis, por provimento, conforme modelo ilustrativo do Apêndice 1, é possível, ainda que ausente expressa disposição na Lei nº 9.514/97. No entanto, a alteração legislativa seria recomendável, posto que ensejará maior segurança jurídica às transações imobiliárias.

Seja por provimento ou por alteração da lei de regência das alienações fiduciárias imobiliárias, a finalidade próxima é a desjudicialização, e a remota é atender ao direito à moradia e à preservação da propriedade, direitos estes constitucionais. Outrossim, ao credor, diminuirá custos com publicação de editais e com leiloeiro e impostos de transmissão na

consolidação, também trará menos prejuízo às entidades financeiras que ficam com imóveis parados, arcando com gastos de IPTU etc.

Conclui-se que a tentativa de conciliação no procedimento de execução extrajudicial decorrente de alienação fiduciária de bem imóvel trará benefícios a credores e a devedores, e, por sua vez, ao mercado em geral, fomentando a economia, com maior giro do crédito. Dessa forma, a conciliação nos procedimentos de execução extrajudicial é medida que demonstra a boa-fé do fiduciário e do fiduciante, estabilizando as relações, e atende aos preceitos de justiça social, sendo forma salutar de gestão e prevenção de conflitos, corroborando para o sistema multiportas, cumprindo, dessa forma, o acesso à justiça.

REFERÊNCIAS

- AFFONSO, Fabio Martins. AQUINO, Fabiano Gosi de. A consolidação da propriedade fiduciária e seus efeitos ao condomínio edilício. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 4 (jun. 2020). São Paulo: Ibradim, 2020.
- ALBALADEJO, Manuel. **Compendio de derecho civil**. 10 ed. Barcelona: Jose Maria Bosch Editor, 1997.
- ALMEIDA, Carlos Ferreira de. **Publicidade e teoria dos registros**. São Paulo: Almedina, 2022.
- ALMEIDA, Daniel Rosa de. A fé pública registral e seus reflexos no direito brasileiro. *In: Revista de Direito Imobiliário*. n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021.São Paulo: Thomson Reuters, 2021.
- ALMEIDA, Tabosa de. Das inexatidões registrais e sua retificação. RDI 11/46, jan.-jun./1983. *In: Doutrinas essenciais do Direito Registral*. v. VI. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed.ampl. Organizadores: Ricardo Dip e Sérgio Jacomino.
- ALVIM NETTO, José Manoel Arruda. **Da jurisdição – Estado-de-direito e função jurisdicional**. Doutrinas essenciais de Processo Civil. Vol. 2. Out/2011. Revista de Direito Público. RDP 13/69- jul.-set./1970.
- AMADEI, Vicente de Abreu. **Urbanismo realista**. Campinas: Millenium, 2006.
- ARRUÑADA, Benito. **RIP Doing Business**. Trad.: Sérgio Jacomino. IRIB, 2021. Disponível em: <<https://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/2021%2009%2020%20-%20RIP%20Doing%20Business.pdf>>. Acesso em 15 de setembro de 2022.
- AUBRY, C. RAU, C. **Cours de droit civil français**. 4. ed. Tomo 2. Paris: Marchal et Billard, 1869.
- BELMONTE, Luis Gustavo. Alienação fiduciária de bem imóvel na serventia extrajudicial. *In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). Regularização fundiária – Lei 13.465/2017*. São Paulo: Thonson Reuters Brasil, 2018.
- BRANDELLI, Leonardo. Desenvolvimento nacional: o papel do Registro de Imóveis. *In: GALHARDO, Flaviano et al. (coord.). Direito registral e novas tecnologias*. Rio de Janeiro: Forense, 2021.
- BRANDELLI, Leonardo. **Registro de imóveis**. Eficácia material. Rio de Janeiro: Forense, 2011.
- BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017**. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/files/provimento/provimento_65_14122017_19032018152531.pdf. Acesso em: 17 de dezembro de 2022.
- BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 67, de 26/03/2018**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2532>>. Acesso em: 17 de dezembro de 2022.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Provimento nº 72 de 27/06/2018**. Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2621>>. Acesso em: 17 de dezembro de 2022.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução nº 125 de 29/11/2010**. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/156>. Acesso em: 17 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 17 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Diário Oficial da União**. Publicado em: 18/12/2018. Edição: 242. Seção: 1. Página: 122. Órgão: Ministério da Educação/Conselho Nacional de Educação/Câmara de Educação Superior. Disponível em: <https://go.microsoft.com/fwlink/?LinkId=https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/55640393/do1-2018-12-18-resolucao-n-5-de-17-de-dezembro-de-2018-55640>. Acesso em: 30 de março de 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0911.htm>. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 70, De 21 de novembro de 1966**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0070-66.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm>. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 70, de 21 de novembro de 1966**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0070-66.htm>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Decreto nº 4.857, de 9 de novembro de 1939**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/d4857.htm>. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. Justiça Federal. **Apelação cível nº 5017359-36.2018.4.04.7100**. Disponível em: <https://consulta.trf4.jus.br/trf4/controlador.php?acao=consulta_processual_resultado_pesquisa&selForma=NU&txtValor=50173593620184047100&chkMostrarBaixados=&todasfases=&todosvalores=&todaspares=&txtDataFase=&selOrigem=TRF&sistema=&txtChave=>>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Justiça Federal. **Processo nº 5002980-52.2019.4.03.6108**. Disponível em: <<https://web.trf3.jus.br/acordaos/Acordao/PesquisarDocumento?processo=50029805220194036108>>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Jurisprudência Registral e Notarial. **Apelação Cível nº 1007166-05.2020.8.26.0604**. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/instrumento-particular-cessao-de-direitos-integralizacao-de-capital-alienacao-fiduciaria-consolidaca.pdf>>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Jurisprudência Registral e Notarial. **Pedido de Providências nº 1095881-46.2021.8.26.0100**. Disponível em: <https://kollemata.com.br/averbacao-cancelamento-alienacao-fiduciaria-consolidacao-da-propriedade-mora-intimacao-nulidade.pdf>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Jurisprudência Registral e Notarial. **Processo CG nº 1099832-19.2019.8.26.0100**. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/alienacao-fiduciaria-consolidacao-da-propriedade-cancelamento-notificacao-hora-certa-ocultacao-conju.pdf>>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Jurisprudência Registral e Notarial. **Processo nº 1000664-18.2022.8.26.0495**. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/login/18ee992ed0d710e894c41845a8d1057294713747>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Jurisprudência Registral e Notarial. **Processo nº 1113134-57.2015.8.26.0100**. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/alienacao-fiduciaria-consolidacao-da-propriedade-purgacao-da-mora-averbacao-cancelamento-qualificacao-negativa.pdf>>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Jurisprudência Registral e Notarial. **Processo nº 1007296-57.2017.8.26.0100**. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/alienacao-fiduciaria-consolidacao-da-propriedade-purgacao-da-mora-pagamento-ao-credor-averbacao-canc.pdf>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Jurisprudência Registral e Notarial. **Processo nº 1043214-93.2015.8.26.0100**. Disponível em: <https://www.kollemata.com.br/alienacao-fiduciaria-consolidacao-da-propriedade-purgacao-da-mora-decreto-lei-70-66-averbacao-cancelamento-novo-negocio-juridico.pdf>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Jurisprudência Registral e Notarial. **Recurso Administrativo nº 1045301-51.2017.8.26.0100**. Disponível em: <<https://www.kollemata.com.br/titulo-judicial-qualificacao-registral-ordem-judicial-reiteracao-nulidade.pdf>>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2018/lei/L13709.htm>. Acesso em: 06 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm>. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm>. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002**. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2002/lei-11331-26.12.2002.html>. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/113043.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113140.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10169.htm#:~:text=LEI%20No%2010.169%2C%20DE%2029%20DE%20DEZEMBRO%20DE%202000.&text=Regula%20o%20C%2%A7%20o,servi%C3%A7os%20notariais%20e%20de%20registro.> Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 14.216, de 7 de outubro de 2021.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14216.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 17 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.** Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, Institui a Alienação Fiduciária de coisa móvel e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 06 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.476/2017, de 28 de agosto de 2017.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13476.htm. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.465/2017, de 11 de julho de 2017.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 11.441, de 4 de janeiro de 2007.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/111441.htm>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/L14382.htm>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/17433.htm>. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Leis Ordinárias de 2022.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2022/Lei/leis2022.htm>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça, texto atualizado até 29/09/2022.** Disponível em: <<https://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Comunicados/NormasJudiciais>>. Acesso em: 18 de dezembro de 2022.

BRASIL. **PL, nº 4.188/2021.** Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2112509>. Acesso em: 13 de dezembro de 2022.

BRASIL. **Resolução 81 de 09/06/2009.** Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/104>>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. **Resolução 80 de 09/06/2009.** Disponível em: <<https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/105>>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Jurisprudência em Teses.** Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/jt/>>. Acesso em: 11 de setembro de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 1.976.082 - DF (2021/0384544-0).** Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202103845440&dt_publicacao=12/08/2022>. Acesso em: 11 de setembro de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 1927025 - SP (2021/0062869-1).** Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202100628691&dt_publicacao=15/12/2021>. Acesso em: 11 de setembro de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso especial nº 1.951.888 - RS (2021/0238499-7)**. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202102384997&dt_publicacao=16/05/2022>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Serviço de Jurisprudência ADI-MC 1378**. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=347013>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula nº 28**. Disponível em: https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2005_2_capSumula28.pdf>. Acesso em: 07 de setembro de 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE 860631**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4694303>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE 556550**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=2541181>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE 627106**. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=3919340>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Agravo de Instrumento nº 2218430-21.2019.8.26.0000**. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/search.do;jsessionid=7E5CBA45254CF552457BD927512DA3B1.cposg3?conversationId=&paginaConsulta=0&cbPesquisa=NUMPROC&numeroDigitoAnoUnificado=2218430-21.2019&foroNumeroUnificado=0000&dePesquisaNuUnificado=2218430-21.2019.8.26.0000&dePesquisaNuUnificado=UNIFICADO&dePesquisa=&tipoNuProcesso=UNIFICADO>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Procedimento Comum Cível nº 1062136-41.2022.8.26.0100**. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=2S001KTZD0000&processo.foro=100&processo.numero=1062136-41.2022.8.26.0100>>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

CABRAL, Antonio do Passo; CUNHA, Leonardo Carneiro da. Negociação direta ou resolução colaborativa de disputas (*Collaborative Law*). In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). **Justiça multiportas**. Mediação, conciliação, arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos. 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

CAPPELLETTI, Mauro. Notas sobre conciliadores e conciliação. Trad. e revisado: Hermes Zanetti Jr. In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). **Justiça multiportas**. Mediação, conciliação, arbitragem e oux.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução de Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 1988, reimpressão 2015.

CHAVES, Carlos Fernando Brasil. Alienação fiduciária de coisa imóvel. Uma análise de sua instrumentalização. *In: Direito Notarial e Registral: Homenagem às Varas de Registros Públicos da Comarca de São Paulo*. São Paulo: Quartier Latin, 2016.

CLÁPIS, Alexandre Laizo. Reflexões sobre a natureza jurídica da propriedade fiduciária imobiliária. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 6 (jul. 2021). São Paulo: Ibradim, 2021.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de Imóveis**, 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

COLETI, Yeda Mansor. LIMA, Caio Amado. Alienação fiduciária e seus novos contornos trazidos pela Lei 13.465/2017. *In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). Regularização fundiária – Lei 13.465/2017*. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

CONSTITUCIONALIDADE do procedimento de execução extrajudicial. **Revista Debate Imobiliário**. IBRADIM: Edição nº 9, julho/2021, p. 27.

COSTA E SILVA, Paula. O acesso ao Sistema judicial e os meios alternativos de resolução de controvérsias. *In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL, Trícia Navarro Xavier (coord.). Justiça multiportas. Mediação, conciliação, arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos*. 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

DAVID, René. **Os grandes sistemas do direito contemporâneo**. Trad.: Hermínio A. Carvalho. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

DIEZ-PICAZO. Luis. **Dictámenes jurídicos**. Madrid: Editorial Civitas, 1987.

DIP, Ricardo. Três notas sobre a usucapião extrajudicial. *In: Direito registral e o Novo Código de Processo Civil / Ricardo Dip... [et. al.]; Coordenação Ricardo Dip*. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

DIP, Ricardo. **Registro de Imóveis (Princípios)**. Série Registro sobre Registros Tomo I. Descalvado: Editora Primos, 2017.

ENGELBERG, Juliana Lourenço. Os cartórios – extrajudiciais – estão preparados para os novos desafios? *In: VIEIRA, Bruno Quintiliano Silva; PINHEIRO, Weider Silva (org.). II Estudos de Direito Notarial e Registral*. Goiânia: Kelps, 2021.

ERPEN, Décio Antônio. PAIVA, João Pedro Lamana. Princípios do registro imobiliário formal. *In: DIP, Ricardo (Coord.). Introdução ao direito notarial e registral*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

ESPAÑA. **Ley Hipotecaria**. Disponível em: <[https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/con#a103bis](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/con#a103bis)>. Acesso em: 22 de dezembro de 2022.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Lições de Direitos Reais**. Lisboa: Quid Juris, 2010, 6. ed. reimpressão.

FERNANDES, Alfredo Luís Papassoni. **Extrajudicialização: a jurisdição voluntária nos serviços notariais e registrais**. Bauru: Spessotto, 2017.

FREITAS, Raquel Araújo de. ITBI e a lei n. 9.514/97: a inconstitucionalidade da cobrança do tributo na consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 3 (dez.2019). São Paulo: Ibradim, 2019.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Indicadores dos Registros Imobiliários do Estado de São Paulo**. Disponível em: <https://www.registrodeimoveis.org.br/intranet/arquivos/upload/geral/EstadoSaoPaulo_2019S1.pdf>. Acesso em: 15 de setembro de 2022.

FUSTEL DE COULANGES, Numa-Denys. **A cidade antiga**. Trad.: Frederico Ozanam Pessoa de Barros. São Paulo: Editora das Américas, 2006.

GARCÍA, Francisco J. Varela; ROMESÍN, Humberto Maturana. **A árvore do conhecimento**. As bases biológicas do entendimento humano. Trad.: Jonas Pereira dos Santos. s/l.: Editorial Psy II, 1995.

GAREA, Rafael Colina. **La función social de la propiedad privada en la Constitución española de 1978**. Universidad de la Coruña, 1995.

GENTIL, Alberto. MONTEIRO, Ralpho. **Manual prático do registro de imóveis**. São Paulo: Arisp, s.d.

GOLDBERG, Stephen B.; GREEN, Eric D.; SANDER, E. A. Frank. Litigation, arbitration or mediation: a dialogue. **ABA Journal**, v. 75, n. 6, june 1989.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro. Vol. 5. **Direito das Coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2011.

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira. **Temas de Registos e de Notariado**. Coimbra: Edições Almedina S.A., 2010.

JARDIM, Mónica Vanderleia Alves de Sousa. **Efeitos substantivos do Registo Predial: Terceiros para Efeitos de Registo**. Coimbra: Almedina, 2015 – reimpressão.

KIKUNAGA, Marcus Vinicius. Aspectos gerais da alienação fiduciária de bem imóvel. *In: Alienação fiduciária de bem imóvel*. 20 anos da Lei nº 9.514/1997. Aspectos polêmicos. (Coord.: ROCHA, Mauro Antônio. KIKUNAGA, Marcus Vinicius). São Paulo: Editorial Lepanto, 2018, p. 29-34.

KONNO, Alyne Yumi. **Registro de Imóveis teoria e prática**. São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2007.

LAGO, Ivan Jacopetti do. **História do Registro de Imóveis**. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020.

LEONEL, Ricardo de Barros. **Tutela jurisdicional diferenciada**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2010.

LÓPEZ, Adriana Patricia Arboleda. **Conciliación interdisciplinaria virtual**. Revista Lasallista de Investigación, v. 12, n. 2. p. 90, 2015.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. O procedimento de intimação e consolidação da propriedade fiduciária de acordo com a Lei nº 13.465/2017. *In: Alienação fiduciária de bem imóvel*. 20 anos da Lei nº 9.514/1997. Aspectos polêmicos. (Coord.: ROCHA, Mauro Antônio. KIKUNAGA, Marcus Vinicius). São Paulo: Editorial Lepanto, 2018.

MENDES, Isabel Pereira. **Estudos sobre registro predial**. Coimbra: Almedina, 2003.

MESSINEO, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial**. Tomo III. Derechos de la Personalidad, derecho de la familia, derechos reales. Trad.: Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-America, 1971.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Teoria geral do registro de imóveis: Estrutura e função**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2016.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. **Equilíbrio inicial da relação jurídica Estado/delegado de atividade pública tem que ser mantido**: Entrevista. Revista Cartório Hoje da Anoreg/SP, nº 1, p. 7-8, 2011.

NASCIMENTO, José Amado. Princípio da legalidade. *In: Enciclopédia Saraiva do Direito*. Coord.: Rubens Limongi França. vol. 61. São Paulo: Saraiva, 1977.

NALINI, José Renato. É urgente construir alternativas à justiça. *In: ZANETI JR., Hermes; CABRAL. Trícia Navarro Xavier (coord.). Justiça multiportas*. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos, 2. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2018.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Manual de direito processual civil**. Volume único. 9. ed. rev. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017.

NOBRE, Francisco José Barbosa. **Manual da usucapião extrajudicial**: de acordo com a Lei nº 13.465/2017 incluindo comentários ao Provimento nº 65/2017 do CNJ. 1 ed. Ananindeua: Itacaiúnas, 2018.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. Volume único. Rio de Janeiro: Editora Método, 2022.

Organização das Nações Unidas. **Sobre o nosso trabalho para alcançar os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil**. Disponível em: <<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>>. Acesso em: 07 de setembro de 2021.

ORLANDI, Narciso Neto. Atividade notarial – noções. *In: DIP, Ricardo (Coord.)*. **Introdução ao direito notarial e registral**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

PATAH, Priscila Alves. Poder-dever do Registrador de Imóveis na qualificação de títulos judiciais. *In: CASTILHO, Ricardo (coord.); STRASSER, Francislaíne de Almeida Coimbra; RIBEIRO, Grazielle Lopes; RAVAGNANI, Milton Roberto da Silva Sá (org.)*. **As faces do poder**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

PATAH, Priscila Alves. RIBEIRO, Grazielle Lopes. A propriedade e os instrumentos legais para a sua regularização. *In: Revista de Direito Imobiliário*. Ano 43, vol. 89; jul-dez/2020. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020.

RAMOS, Andre Luiz Arnt. CATALAN, Marcos Jorge. A interpretação dos contratos à luz da Lei da Liberdade Econômica: por ora, Hermes nada de novo tem a dizer. *Civilistica.com*, v. 10, n. 1, p. 1-22, maio 2021.

RIBEIRO, Moacyr Petrocelli de Ávila. **Alienação fiduciária de bens imóveis**. Tomo I. Coleção Direito Imobiliário. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2020.

RUBINIAK, Juliana. DIAS, Rodrigo. JORDAN, Isabella Müller Lins de Albuquerque. Reflexões a respeito da incidência de ITBI nas operações de instituição de garantia de alienação fiduciária sobre bens imóveis. *In: Estudos de Direito Imobiliário*. Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. Coord.: André Abelha. São Paulo: Ibradim, 2020.

SAMPAIO, Lia Regina Castaldi; BRAGA NETO, Adolfo. **O que é mediação de conflitos**. São Paulo: Brasiliense, 2007.

SANDER, Frank E. A. GOLDBERG, Stephen B. **When you are considering ways to keep a cliente out of court, the challenge is in... making the right choice**. ABA Journal. Vol. 79, n. 11 (november 1993).

SANJUAN, Pedro Ernesto Celestino Pascoal. BARBOSA, Lysianne Alcântara Oliveira. A alienação fiduciária de imóveis – aspectos gerais e a possibilidade de registro do instrumento particular com efeito de escritura. *In: Revista Ibradim de Direito Imobiliário*. v. 4 (jun. 2020). São Paulo: Ibradim, 2020.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Sobre a responsabilidade civil dos notários e registradores. RDI 49/11, jul.-dez./2000. *In: Doutrinas essenciais do Direito Registral*. v. I. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2. ed. ampl. Organizadores: Ricardo Dip e Sérgio Jacomino.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário**. Teoria Geral. Vol. I. Curitiba: Juruá, 2018.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito registral imobiliário**. Sujeitos, imóveis e direitos inscritíveis. Vol. II. Curitiba: Juruá, 2018.

SERRA, Márcio Guerra. SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis II**. Atos ordinários. 1. ed. 2. tiragem. São Paulo: Saraiva, 2013.

SILVA, Valeria Helena Castro Fernandes de Almeida. A Alienação fiduciária e sua aplicabilidade aos contratos “umbrella”. *In: Estudos de Direito Notarial e Registral*. (Org.: Weider Silva Pinheiro). Goiânia: Kelps, 2020.

TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. 11. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013. Capítulo: XXII – Direito de Propriedade.

TEPEDINO, Gustavo. **O papel do tabelião no ordenamento jurídico brasileiro e a interpretação do art. 38 da Lei 9.514/97**. *civilistica.com*, v. 1, n. 2, p. 1-19, 6 nov. 2012. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/51>. Acesso em: 19 de junho de 2022.

TOFFOLI, José Antonio Dias; PERES, Livia Cristina Marques. Desjudicialização conforme a Constituição e tratamento adequado dos conflitos de interesse. *In: ÁVILA, Henrique; WATANABE, Kazuo; NOLASCO, Rita Dias; CABRAL, Trícia Navarro Xavier.*

Desjudicialização, justiça conciliativa e poder público. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. O papel do registro imobiliário na segurança jurídica. *In: Revista de Direito Imobiliário.* n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021.São Paulo: Thomson Reuters, 2021.

TREVELIM, Ivandro Ristum. O negócio fiduciário de tipo romano. *In: Estudos de Direito Imobiliário.* Homenagem a Sylvio Capanema de Souza. Coord.: André Abelha. São Paulo: Ibradim, 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil. Vol. 5. **Direitos reais.** São Paulo: Atlas, 2011, 11. ed.

WATANABE, Kazuo. Cultura da sentença e cultura da pacificação. *In.: Estudos em Homenagem à Professora Ada Pellegrini Grinover.* Org.: Flávio Luiz Yarshell. Maurício Zanoide Moraes. São Paulo: DPJ, 2005, p. 690.

WATANABE, Kazuo. **Acesso à ordem jurídica justa:** conceito atualizado de acesso à justiça, processos coletivos e outros estudos. Belo Horizonte: Del Rey, 2019.

WATANABE, Kazuo. O acesso à justiça e solução pacífica dos conflitos de interesses. *In: Justiça Multiportas. Mediação, Conciliação, Arbitragem e outros meios adequados de solução de conflitos,* 2. ed. rev., ampl. e atual. Coord.: Hermes Zaneti Jr.; Trícia Navarro Xavier Cabral. Salvador: JusPodivm, 2018.

ZAULI, Guilherme Andrade. Considerações acerca das distintas fases de execução extrajudicial referentes aos contratos regidos pela Lei 9.514/97 com as alterações trazidas pela Lei 13.4465/2017 e seus reflexos em ações possessórias. *In: Revista de Direito Imobiliário.* n. 90. Ano 4. Jan-jun.2021.São Paulo: Thomson Reuters, 2021.

APÊNDICES

1.MODELO DE NOTIFICAÇÃO COM CONVITE À CONCILIAÇÃO

Local, data.

Ilustríssimo(a) Senhor(a)

NOME COMPLETO

Endereço para intimação:

Rua ..., nº ..., bairro....

Cidade-Estado.

PROTOCOLO DA INTIMAÇÃO Nº ...

Prezado(a) Senhor(a):

(Nome), **Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de ...**, com fundamento no artigo 26, §1º da Lei Federal 9.514/97, por meio da presente, **INTIMA Vossa Senhoria para pagamento das quantias adiante mencionadas no item ...**, considerando-se todas as condições, informações e advertência abaixo referidas.

I. Origem da dívida: Contrato de Alienação Fiduciária nº ..., registrado sob nºs ..., na matrícula nº ..., do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da Comarca de

II. Dados relativos ao imóvel alienado fiduciariamente (imóvel oferecido em garantia): Rua ..., nº ..., na cidade de

III. Valor para pagamento: R\$... (quantia por extenso), observando-se que esse valor será atualizado até a data do efetivo pagamento, conforme demonstrado na planilha de débito anexa.

IV. Valores para pagamento:

IV.I: Demonstrativo do Débito: Prestação nº... – Data ... – Valor R\$..., Prestação nº... – Data ... – Valor R\$....

IV.II: Valores referentes as despesas de cobrança: R\$... (intimação) e R\$... (diligência)

V. Prazo para pagamento: O pagamento do valor referido nesta intimação (item III) deverá ser feito no *prazo IMPRORROGÁVEL de 15 (quinze) DIAS, contados da data do recebimento da intimação.*

VI. Local, dias e horários para pagamento: O pagamento deverá ser realizado no cartório de registro de imóveis, na **Rua ..., em ...**, de segunda-feira à sexta-feira, das 9 às 16 horas.

Os valores a serem pagos correspondem às prestações vencidas e não pagas e às que se vencerem até a data de pagamento, juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais, encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao imóvel (se for o caso), e ainda despesas de cobrança.

Fica Vossa Senhoria **ADVERTIDO(A)**, ainda, de que **o não pagamento** das quantias acima referidas no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento da intimação, **garante o direito de consolidação da propriedade plena do imóvel em favor do(a) credor(a) fiduciário(a) ...**, inscrito(a) no CNPJ sob nº ..., com sede em ..., nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9514/97.

Ressalta-se que o §7º, art. 26, Lei Federal 9514/97, estabelece: *“Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio”.*

VII. DA TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO

Atendendo ao pedido do(a) credor(a), informa que a presente dívida poderá ser objeto de audiência de tentativa de conciliação, de forma virtual ou presencial, ocasião em que poderá ser renegociada a forma de pagamento do valor atual da dívida. Para tanto, fica V. Senhoria convidada para a sessão de conciliação no dia..., às... horas. Havendo interesse na participação, solicita-se a confirmação por telefone..., no horário de atendimento desta serventia (9 às 16h de segunda à sexta-feira) ou por e-mail:....

A sessão de conciliação terá duração de até 60 (sessenta minutos), podendo ser presencial, na sede do registro de imóveis, ou virtual, ocasião em que será fornecido o link de acesso. O valor da sessão de até 60 (sessenta minutos) será de R\$..., que corresponde à uma escritura pública sem valor declarado, conforme a tabela de emolumentos vigente e será paga metade pelo fiduciante e a outra metade pelo fiduciário ou conforme acordem os interessados, incluindo-se, nesse valor, uma via do termo de conciliação e de mediação para cada uma das partes.

Informa-se, por fim, que se tiver sido convencionada no referido contrato de alienação fiduciária **cláusula contratual de constituição recíproca de procuradores entre devedores/fiduciantes**, a intimação para constituição em mora, nas hipóteses do artigo 26, §3º, da Lei Federal nº 9.514/97, será entregue a qualquer dos devedores fiduciantes, que a receberá, também, em nome do(s) outro(s) devedor(es), conforme decidido pela E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado (Processo CG 2014/136042 – Parecer 296/2014-E). Em tal caso, assim, **será dispensada a intimação de todos os devedores/fiduciantes para eventual consolidação de propriedade em nome do credor.**

Oficial

2. SUGESTÃO DE MINUTA DE PROVIMENTO¹⁷

O CORREGEDOR NACIONAL DA JUSTIÇA, usando de suas atribuições constitucionais, legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos (art. 103-B, § 4º, I, II e III, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO a competência do Poder Judiciário de fiscalizar os serviços extrajudiciais (arts. 103-B, § 4º, I e III, e 236, § 1º, da Constituição Federal);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços extrajudiciais (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO a obrigação dos serviços extrajudiciais de cumprir as normas técnicas estabelecidas pelo Poder Judiciário (arts. 37 e 38 da Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994);

CONSIDERANDO a incumbência do Conselho Nacional de Justiça de consolidar uma política pública permanente de incentivo e aperfeiçoamento dos mecanismos consensuais de solução de litígios (Resolução CNJ n. 10125, de 29 de novembro de 2010);

CONSIDERANDO a necessidade de organização e uniformização de procedimentos consensuais de solução de conflitos, a serem realizados, de forma facultativa, pelos serviços extrajudiciais;

CONSIDERANDO as disposições do Código de Processo Civil, da Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015, e as sugestões e aquiescência da Comissão de Acesso à Justiça e Cidadania (CAJC), do Conselho Nacional de Justiça,

RESOLVE:

Art. 1º Dispor sobre medidas de incentivo à quitação ou renegociação de dívidas nos procedimentos de execução extrajudicial fruto de alienação fiduciária de bem imóvel em trâmite nos Registros de Imóveis do Brasil.

Art. 2º As medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas de procedimentos de execução extrajudicial em alienação fiduciária de bem imóvel nos registros de imóveis serão facultativas nos procedimentos de conciliação e deverão observar os requisitos previstos neste provimento.

Art. 3º As corregedorias-gerais de justiça dos Estados e do Distrito Federal e dos Territórios manterão em seu *site* listagem pública dos registradores de imóveis autorizados a realizar as medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária e os procedimentos de conciliação e mediação, indicando os nomes dos conciliadores e mediadores, de livre escolha das partes.

1º O processo de autorização dos registros de imóveis deverá ser submetido ao Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos (NUPEMEC) dos tribunais e às corregedorias-gerais de justiça dos Estados e do Distrito Federal e dos Territórios.

¹⁷ Inspirado no Provimento 72/2018 do CNJ.

2º O processo de autorização mencionado no parágrafo anterior deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I – plano de trabalho, indicando a estrutura existente para a prestação de serviço de conciliação e mediação;
- II – proposta de fluxograma do procedimento para a quitação ou a renegociação de dívidas de alienação fiduciária em garantia;
- III – cópia dos certificados de capacitação dos conciliadores e mediadores, nos termos da Resolução CNJ n. 125/2010.

Art. 4º As medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas nos registros de imóveis oriundas de alienação fiduciária imobiliária serão consideradas fase antecedente à possível instauração de procedimento de conciliação ou de mediação.

Parágrafo único. As mencionadas medidas serão adotadas pelos delegatários ou por seus escreventes autorizados, e as sessões de conciliação e de mediação deverão observar as regras dispostas no Provimento CN-CNJ n. 67, de 26 de março de 2018.

Art. 5º O procedimento de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária terá início mediante requerimento do credor ou do devedor, pessoalmente no registro de imóveis competente; por meio eletrônico; ou por intermédio da central eletrônica dos registradores de imóveis.

Parágrafo único. O procedimento não poderá ser adotado se já houver consolidação da propriedade.

Art. 6º São requisitos mínimos para requerer medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária e procedimentos de conciliação e de mediação:

- I – qualificação do requerente, em especial, o nome ou denominação social, endereço, telefone e *e-mail* de contato, número da carteira de identidade e do cadastro de pessoas físicas (CPF) ou do cadastro nacional de pessoa jurídica (CNPJ) na Secretaria da Receita Federal, conforme o caso;
- II – dados suficientes da outra parte para que seja possível sua identificação e convite;
- III – a indicação de meio idôneo de notificação da outra parte;
- IV – a proposta de renegociação;
- V – outras informações relevantes, a critério do requerente.

Art. 7º Após o recebimento e protocolo do requerimento, se, em exame formal, for considerado não preenchido algum dos requisitos previstos no artigo anterior, o requerente será notificado, preferencialmente por meio eletrônico, para sanar o vício no prazo de 10 (dez) dias.

1º Se persistir o não cumprimento de qualquer dos requisitos, o pedido será rejeitado.

2º A inércia do requerente acarretará o arquivamento do pedido por ausência de interesse.

Art. 8º A qualquer tempo, o devedor poderá formular proposta de pagamento ao credor, caso em que será expedido aviso ao credor acerca das condições da proposta, arcando o interessado com a eventual despesa respectiva.

Art. 9º O credor ou o devedor poderão requerer a designação de sessão de conciliação ou de mediação, aplicando-se as disposições previstas no Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

Art. 10. Enquanto não editadas, no âmbito dos Estados e do Distrito Federal, normas específicas relativas aos emolumentos, observadas as diretrizes previstas pela Lei n. 10.169, de 29 de dezembro de 2000, aplicar-se-á às medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas oriundas de alienação fiduciária imobiliária a tabela referente ao menor valor de uma certidão individual de protesto; às conciliações e às mediações extrajudiciais, a tabela referente ao menor valor cobrado na lavratura de escritura pública sem valor econômico, incidindo as disposições previstas na Seção VII do Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

§ 1º O pagamento dos emolumentos pelas medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas e pelas conciliações e mediações extrajudiciais não dispensará o pagamento de emolumentos devidos pelo procedimento de execução extrajudicial ao registrador de imóveis.

§ 2º Será vedado aos registradores de imóveis receber das partes qualquer vantagem referente às medidas de incentivo à quitação ou à renegociação de dívidas protestadas e às sessões de conciliação e de mediação, exceto os valores previstos no art. 8º, II, deste provimento, os emolumentos previstos no *caput* deste artigo e as despesas de notificação.

Art. 11. Será vedado aos registradores de imóveis estabelecer, em documentos por eles expedidos, cláusula compromissória de conciliação ou de mediação extrajudicial.

Art. 12. Aplica-se o disposto no art. 132, *caput* e § 1º, do Código Civil brasileiro à contagem dos prazos, bem como as disposições do Provimento CN-CNJ n. 67/2018.

Art. 13. Este provimento entra em vigor na data de sua publicação, permanecendo válidos os provimentos editados pelas corregedorias de justiça no que forem compatíveis.

MINISTRO