

Ementa

Sentença – Dúvida – Alienação fiduciária – Ausência de informações sobre o prazo de vencimento da dívida e as condições do pagamento – Correta a exigência do oficial – Não cumprimento integral dos requisitos do art. 24 da Lei Federal nº 9.514/97 – Procedência

Ato

Processo 1100924-03.2017.8.26.0100 – Dúvida – Registro de Imóveis – B S Factoring Fomento Comercial Ltda – Vistos.

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de BS. FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, tendo em vista a negativa em se proceder ao registro de instrumento público de instituição de alienação fiduciária, lavrada pelo Oficial do Registro Civil e Tabelião de Notas de Pirapitingui – Itu, referente ao imóvel objeto da matrícula nº 95.815. O óbice registrário refere-se à ausência do prazo de vencimento da dívida e das condições de pagamento no título apresentado, em dissonância com o previsto no artigo 24, II, da Lei 9514/97, o que acarretaria risco à segurança jurídica dos negócios. Juntou documentos às fls. 04/175. A suscitada apresentou impugnação às fls.176/187. Argumenta que o dispositivo legal não se aplica a presente hipótese, por se tratar de negócio jurídico acessório, ou seja, visa garantir os títulos de crédito. Aduz quer o Código Civil expressamente permite a emissão de títulos de crédito sem data de vencimento ou condições de pagamento, devendo prevalecer sobre a Lei nº 9.514/97. O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls.193/194). É o relatório. Passo a fundamentar e a decidir. Saliento que a presente questão já foi objeto de análise no processo nº 1049051-95.2016.8.26.0100. Como é sabido, ao se constituir a alienação fiduciária, tanto por instrumento público como particular, a propriedade do imóvel é transferida para o credor, ficando o devedor na posse direta do bem durante o período em que vigorar o financiamento. Caso haja o inadimplemento da dívida, o Cartório de Registro de Imóveis notificado o devedor, de modo a constitui-lo em mora e, persistindo em aberto a obrigação, a propriedade será consolidada em favor do credor. Ao par da alegação da suscitada, no tocante à existência de dispositivo legal no Código Civil, versando sobre a possibilidade de emissão de títulos de crédito sem a data de vencimento ou condições de pagamento, deve-se atentar que a instituto da alienação fiduciária é regulada por lei específica, qual seja, a Lei nº 9514/97, que se sobrepõe à lei geral, no caso de conflito de regulamento. Neste contexto, incumbe ao Registrador ao examinar o instrumento particular de constituição de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, verificar se foram observados os requisitos formais previstos no artigo 24 da Lei 9.514/97: "Art. 24: O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: I – o valor do principal da dívida; II – o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; III – a taxa de juros e os encargos incidentes; IV – a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; V – a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; VI – a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; VII – a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27" Ressalto que o rol estabelecido em lei é taxativo, apontando como elementos indispensáveis ao contrato de alienação fiduciária o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário. Assim, deve o Registrador, ao qualificar o título apresentado, constatar se foram preenchidos todos os requisitos legais, sob pena de violação ao princípio da legalidade. Como bem exposto pelo Oficial: "a data do vencimento e as condições do negócio fiduciário, dizem respeito à sua especialização a fim de que todos possam ter conhecimento da extensão dos gravames sobre a propriedade imóvel, notadamente, terceiros que eventualmente queiram contratar com o fiduciante, na hipótese deste procedimento, como prestador de garantia. Neste contexto, o Egrégio Conselho Superior da Magistratura, já decidiu que: "Registro de Imóveis Dúvida Contrato de alienação fiduciária em que não

observados integralmente os requisitos previstos no artigo 24, e seus incisos, da Lei nº 9.514/97 Registro inviável Recurso não provido” (Apelação Cível nº 254-6/0, da Comarca de Avaré; Apelante: Vilemondes Garcia de Andrade Filho. Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da mesma Comarca. Rel: Ex Corregedor Geral da Justiça: José Mário Antonio Cardinale; j. 20.04.2005). Confira-se do corpo do Acórdão:”...6. Por fim, anoto que ao oficial registrador compete verificar a presença dos requisitos do contrato de alienação fiduciária como condição para o registro, em cumprimento do princípio da legalidade, afigurando-se correta a recusa quando ausentes aqueles previstos em lei. Neste sentido a seguinte lição de José de Mello Junqueira: Todos esses elementos exigidos pelo art.24 são obrigatórios e devem constar do contrato, e ainda o prazo de carência previsto no § 2º do art.26. São requisitos de validade para o título de constituição da propriedade fiduciária e que deverão ser observados, rigorosamente, pelas partes, Tabeliães e registros de Imóveis e para que nasça o direito e garantia real nele representado.” (Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel, Ed. ARISB, 1998, pág.46). Logo, mostra-se correta a exigência imposta pelo Registrador. Diante do exposto, julgo procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital, a requerimento de BS. FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, e consequentemente mantenho os óbices registrários. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. – ADV: JULIET MATTOS DE CARVALHO (OAB 369130/SP) (DJe de 28.11.2017 - SP)

REGISTRO DE IMÓVEIS

SIMPLIFICADO

WWW.RISIMPLIFICADO.COM

