

JOSÉ MAURÍCIO MACHADO
CARLOS AUGUSTO DA CRUZ
MAURI BÓRNA
RENATA ALMEIDA PISANESCHI
ROBERTO FLEURY A. CAMARGO
RENATO SILVEIRA
JULIANA MARI TANAKA
EDUARDO AMIRABILE DE MELO
FERNANDO FARINELLI
STEPHANIE JANE MAKIN
DANIELA CATTUCCI CARONE
NATHÁLIA DE A. MARQUES FRAGA
LÚCIO BRENO PRAVATTA ARGENTINO
LEONARDO URQUIZA F. PORTELADA
RENATA ÁBBUD DE OLIVEIRA
IVA MARIA SOUZA BUENO
MATEUS BATISTA ARAÚJO
MANUELA CURTO DUARTE SILVA
RENATO CARVALHO DE CASTRO
INGRÍD CRISTINA SILVA DE SOUZA
VÍCTOR ANTONIO BRUNO MOREIRA
JOSÉ MARIA QUEIROZ JUNIOR
ISADORA PRADO MAIA E SILVA
GABRIELE M. HOLLAND RONDON

ISABEL A. BERTOLETTI
EDIMILSO GOMES DA SILVA
LISIANE B. H. MENOSSI PACE
FABIO MEDEIROS
LUCIANA FELISBINO
ROCHELLE RICCI
LANA PATRÍCIA PEREIRA BAPTISTA
GABRIEL CALDIRON REZENDE
ELAINE ALVES FERREIRA
ANDRÉ BLOTTA LAZA
FERNANDO V. A. TELES DA SILVA
RAFAELA SCORZA DE A. CASTRO
NATÁLIA MAZIERO DE OLIVEIRA
AMANDA DE OLIVEIRA GOMIDE
MABEL DE ÁVILA SANTOS
MARILIA LUIZA DA COSTA RAMOS
DANIELLA CAMARGO DE BARROS
BEATRIZ DE CARVALHO EDINALDO
CASSIO M. GUALBERTO NEVES
EMANOIL CONSTANTINO SAMIOTIS
GIOVANNA HOFF DOMINGUES
MARIA ALMEIDA SANCHES
DEBORA FREIRE GONÇALVES
GABRIEL BARONI DE ANDRADE

LUÍS ROGÉRIO G. FARINELLI
CRISTIANE M. S. MAGALHÃES
RICARDO M. DEBATIN DA SILVA
ERIKA YUMI TUKIAMA
GUSTAVO DE FREITAS LEITE
SORAIA MONTEIRO DA MATTA
MARCEL AUGUSTO SATOMI
MIRELLA ANDREOLA DE ALMEIDA
PEDRO CAVALCANTI BOTELHO
AMANDA ALVES BRANDÃO
MILTON DOTTA NETO
GUILHERME LANZELLOTTI MEDEIROS
ROGÉRIO GASPARI COELHO
RENATA DALLA TORRE AMATUCCI
ROBERTO MAGNO RIBEIRO NETO
AMANDA REGIANI ZELI
RAFAEL ANGELO DE SALES SILVA
ANNA RIZZO MICELI
KAROLINA DE MELLO PEREIRA
GABRIELLA OLINTO DOS ANGELOS
PATRIK MATOS GONÇALVES
IGOR MUNIZ BENTE
RAFAELLA TCHAKERIAN HAKIM

JÚLIO M. DE OLIVEIRA
ROSIENE SOARES NUNES
DANIEL LACASA MAYA
PAULO ROGÉRIO GARCIA RIBEIRO
MAURO TAKAHASHI MORI
CAROLINA ROMANINI MIGUEL
SUZANA CAMARÃO CENCIN
LORENA MORAIS XIMENES CAMPOS
ANDRÉ T. JUNQUEIRA AMARANTE
RAPHAEL OKANO P. DE OLIVEIRA
PALOMA YUMI DE OLIVEIRA
RAPHAEL GOUVEIA BELLO
CAIO FINK FERNANDES
DANIELLE RAMOS DA SILVA
MARTHINA GASQUES TEIXEIRA
FELIPE AFFONSO BEHNING MANZI
VÍCTOR BULCÃO MARTINELLI PINTO
RODRIGO GONZAGA DE OLIVEIRA

CONSULTOR
NELIO B. WEISS



SÃO PAULO
AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1656
11º ANDAR (01451-918)
SÃO PAULO - SP - BRASIL
T. + 55 11 3819 4855

BRASÍLIA
COMPLEXO BRASIL XXI - BLOCO A
SHS QUADRA 06 CONJ.6 - SALA 808
ASA SUL (70316-100)
BRASÍLIA - DF - BRASIL
T. + 55 61 3039 8081

RIO DE JANEIRO
PRAÇA FLORIANO, 19 - 4º ANDAR
CENTRO (20031-050)
RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL
T. + 55 21 3550-3000

www.machadoassociados.com.br

BOLETIM LEGAL Nº 245 / JULHO DE 2017

NOVAS REGRAS APLICÁVEIS À ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

Rochelle Ricci e Felipe Mutti de A. Monteiro¹

1. Em 12 de julho de 2017 entrou em vigor a Lei nº 13.465 de 2017 (“L13465”) que, além de alterar legislações que tratam dos mais diversos temas, como reforma agrária, regularização fundiária, licitação e contratos públicos e direitos reais, alterou a Lei nº 9.514 de 1997 (“L9514”), que regula a alienação fiduciária de bens imóveis.

2. A alienação fiduciária é uma modalidade de garantia nos termos da qual o devedor (também chamado de fiduciante) transfere a propriedade fiduciária do imóvel ao credor (ou fiduciário), propriedade essa que se resolverá uma vez que a dívida seja paga. Já se vencido e não adimplido o débito, acrescido de respectivos eventuais encargos (observados os procedimentos, prazos e carência e a oportunidade de purgação de mora previstos na L9514), a propriedade se consolida em nome do fiduciário que, por sua vez, deverá promover leilão para a alienação do bem.

3. As alterações à L9514 introduzidas pela L13465 relacionam-se, em especial, a procedimentos e aspectos práticos da mencionada norma, sendo que as mais relevantes são, em apertada síntese, as seguintes:

✓ **Indicação do valor o imóvel para fins de leilão.** A partir do advento da L13465, caso o valor do imóvel convencionado pelas partes para fins de venda em leilão no contrato que serve de título ao negócio fiduciário² seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para apuração do imposto sobre transmissão *inter vivos*³ exigível por força da consolidação da propriedade em nome do fiduciário⁴, o mencionado valor utilizado para apuração do *inter vivos* será adotado como valor mínimo para efeito de arremate do imóvel em primeiro leilão público.

¹ Rochelle Ricci e Felipe Mutti de Almeida Monteiro são integrantes da área Societária e Contratual de Machado Associados.

² Por exemplo, a escritura pública ou instrumento particular com força de escritura de venda e compra com estipulação de garantia de alienação fiduciária.

³ Por exemplo, o valor venal de referência utilizado pelo fisco municipal paulistano para fins de recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI ou o valor venal para fins de cálculo do imposto predial aplicado por outros municípios.

⁴ A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário está condicionada à prova do pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*.

✓ **Alterações relacionadas à taxa de ocupação.** Originalmente, a taxa de ocupação era devida mensalmente a partir da data de alienação do imóvel em leilão e até a imissão do fiduciário ou seus sucessores na posse direta do bem. Com as modificações da L13465, a taxa passa a ser devida desde a data de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciante. O montante da taxa de ocupação, que deveria ser calculado⁵ sobre o valor do imóvel indicado no contrato para efeito de venda em leilão, deverá ser apurado sobre o valor utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para apuração do *inter vivos* exigível por força da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, caso, nos termos do item acima, deva ser este o valor mínimo adotado para fins de arremate do imóvel no leilão.

✓ **Intimação do devedor para satisfazer o pagamento do crédito e eventuais encargos e acréscimos.** Caso o devedor não seja localizado por quem deva intimá-lo⁶, por duas vezes, em seu domicílio ou residência, e havendo suspeita motivada de ocultação, o porteiro do condomínio ou qualquer pessoa da família ou, na falta, qual vizinho deverá ser intimado de que o responsável pela intimação retornará no dia seguinte para proceder em hora por ele designada a intimação do devedor, aplicando-se o disposto nos artigos 252 a 254 do Código de Processo Civil (hipótese na qual, ausente o devedor, dar-se-á por feita a intimação)⁷.

✓ **Comunicação sobre leilões, inclusive por correio eletrônico.** Passa a ser necessária a comunicação (inclusive por e-mail⁸) acerca das datas, horários e locais dos leilões ao devedor, até mesmo para que esse possa exercer o direito de preferência que lhe é assegurado, o que poderá garantir maior celeridade na prestação de informação durante o processo de execução da garantia fiduciária.

✓ **Direito de Preferência.** Fica assegurado ao devedor fiduciante, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão (se houver), o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, acrescido de despesas e encargos, incluindo o valor do imposto *inter vivos* e do laudêmio (se incidente), pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e das despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão⁹.

As alterações trazidas pela L13465 objetivam, predominantemente, endereçar alguns dos pleitos mais recorrentes de credores fiduciários e trazer mais segurança jurídica à execução de tal modalidade de garantia.

São Paulo, Julho de 2017.

⁵ A alíquota é de 1% (um por cento).

⁶ Oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou serventuário por eles designado.

⁷ A entrega de mandados ou documentos equivalentes a empregado da portaria em condomínios era discutida em processos judiciais como argumento de anulação ou invalidade de citações e intimações, mas as regras sobre o tema previstas no novo Código de Processo Civil e, especificamente com relação à alienação fiduciária de bens imóveis, na L13465, vieram para dissipar tais discussões.

⁸ A princípio, sem prejuízo da comunicação dirigida aos demais endereços físicos constantes do contrato.

⁹ O devedor fiduciante fica, ainda, responsável pelo pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.