

## **Alienação Fiduciária**

Também chamada de alienação em garantia, Alienação Fiduciária é a transmissão da propriedade de um bem ao credor para garantia do cumprimento de uma obrigação do devedor, que permanece na posse direta do bem, na qualidade de depositário. Essa garantia, criada pela Lei nº 4728, de 14 de julho de 1965, artigo 66, veio resolver o problema das financeiras que, ao financiar a aquisição de bens, utilizavam institutos obsoletos para garantir o pagamento da obrigação.

### **2.1. FORMA DE COBRANÇA**

EMOLUMENTOS: Taxa Judiciária; Prenotação (Item 74); Buscas (Item 80, IX e Nota 13ª), por imóvel; Registro com valor declarado (Item 76) – Alienação; Averbações (Item 78), se houver; Abertura de matrícula (Item 75) – por matrícula aberta, se houver; ISS – 5% sobre o valor de cada item. Observação: todos os itens se referem ao Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

### **2.2. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS**

- No título deverá constar:
- 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 descrição do(s) imóvel(is) dado(s) em garantia, citando, inclusive, a indicação da matrícula do imóvel;
- 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 dispoendo sobre os procedimentos de que trata o artigo 27 da Lei n. 9.514/1997;
- prazo de carência;
- avaliação para fins de leilão;

### **2.3 UNIFORMIZAÇÕES**

- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E HIPOTECA (MAIS DE UM IMÓVEL)– DIA 26/06/2015**

No registro de alienação fiduciária e hipoteca, quando dois ou mais imóveis forem dados em garantia, a base de cálculo, para cada registro, é o valor do mútuo (dívida, empréstimo, financiamento etc.) dividido pelo número de unidades dadas em garantia, independentemente se os imóveis fazem parte da mesma circunscrição. Exemplo: valor da dívida: R\$ 200.000,00, sendo 4 (quatro) imóveis dados em garantia (dois imóveis deste Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição e dois imóveis do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição). Nesse caso, a base de cálculo é R\$ 50.000,00 ( $R\$ 200.000,00 / 4 = R\$ 50.000,00$ ) e a cobrança feita da seguinte forma: dois atos de registro da alienação fiduciária/hipoteca no valor de R\$ 50.000,00 cada um.

- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DIA 22/08/2014**

A negativa do devedor em assinar a intimação nos procedimentos de alienação fiduciária deverá ser certificada, sendo, nesse caso, o devedor considerado intimado.

- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NOS TÍTULOS COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA TERÁ QUE VIR EXPRESSO O VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO? – DIA 07/09/2015**

Sim. A Lei n. 9.514/1997 exige a indicação desse valor no contrato:

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

*(...)*

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

Assim, é necessária a indicação expressa do valor do imóvel para efeito de venda em público leilão em termos numéricos, seja direta (p. ex.: “as partes atribuem ao imóvel, para efeito de venda em público leilão, o valor R\$ 100.000,00”) ou indiretamente (p. ex.: “Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional, assinalado no campo 6 da letra “C” deste contrato ...”). E, se deve constar do contrato, o exame de sua existência faz parte da nossa qualificação, devendo, portanto, ser devolvidos com exigências os títulos que não façam menção a esse valor.

No entanto, a Lei n. 9.514/1997 exige a indicação desse valor no contrato, mas não no ato de registro. Assim, para evitar erros, não mais faremos menção a esse valor no ato de registro.