

DESVENDANDO O MARCO LEGAL DAS GARANTIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA

Painel 4: “Extensão da Alienação Fiduciária para garantia de crédito em operação nova e autônoma. Alienação Fiduciária recarregável. Alienação Fiduciária da propriedade superveniente adquirida pelo fiduciante”

AFG RECARREGÁVEL

Mudanças na Lei 13.476/17

O MLG altera o caput do art. 9 e acrescenta os artigos 9-A, 9-B, 9-C e 9-D a Lei 13.476/2017, os quais preveem as hipóteses de **extensão da garantia fiduciária de imóvel** às novas operações garantidas nos contratos de abertura de limite de crédito:

ART. 9-A DA LEI 13.476/17 (EMENDA Nº 24)

Art. 9-A Fica permitida a **extensão da alienação fiduciária de coisa imóvel**, pela qual a propriedade fiduciária já constituída possa ser utilizada como garantia **de operações de crédito novas e autônomas** de qualquer natureza, desde que:

I - sejam contratadas as operações com o credor **titular da propriedade fiduciária**; e

II - inexista obrigação contratada com **credor diverso** garantida pelo mesmo imóvel, inclusive na forma prevista no § 3º do art. 22 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 - **AFG de propriedade superveniente**

§ 1º A extensão da alienação fiduciária de que trata o **caput** deste artigo somente poderá ser contratada, por **pessoa física ou jurídica**, no âmbito do **Sistema Financeiro Nacional** e nas operações com **Empresas Simples de Crédito**

§ 2º As operações de crédito garantidas pela mesma alienação fiduciária, na forma prevista no **caput** deste artigo, **apenas poderão ser transferidas conjuntamente**, a qualquer título, preservada a unicidade do credor - **credor único**

§ 3º Ficam permitidas a **extensão da alienação fiduciária e a transferência da operação ou do título de crédito para instituição financeira diversa**, desde que a instituição credora da alienação fiduciária estendida ou adquirente do crédito, conforme o caso, seja:

I - integrante do mesmo sistema de crédito cooperativo da instituição financeira credora da operação original;

II - garantidora fidejussória da operação de crédito original

AFG RECARREGÁVEL (cont.)

Mudanças na Lei 13.476/17



- O **art. 9º-B** prevê a obrigatoriedade da **averbação da extensão da AFG** de imóvel no RGI competente, devendo ser apresentado o título correspondente e ordenando-se em prioridade as obrigações garantidas, sendo que, após a primeira, será pela **anterioridade da averbação - obrigação de publicidade no RGI**
- O título de extensão da AFG deverá conter: **(i)** o **valor principal** da nova operação de crédito, **(ii)** a **taxa de juros** e os **encargos incidentes**, **(iii)** o **prazo e as condições** de reposição do empréstimo ou do crédito do credor fiduciário, **(iv)** cláusula com previsão de que o inadimplemento e ausência de purgação da mora de que tratam os arts. 26 e 26-A da Lei 9.514/97, em relação a quaisquer das operações de crédito, faculta ao credor fiduciário considerar vencidas antecipadamente as demais operações de crédito garantidas pela mesma AFG, hipótese em que será exigível a totalidade da dívida para todos os efeitos legais - **cross default** e **(v)** os demais requisitos previstos no **art. 24 da Lei 9.514/97**
- A extensão da AFG poderá ser formalizada por **instrumento público ou particular**, admitida a apresentação em **formato eletrônico**, sendo dispensado o reconhecimento de firma nos instrumentos de extensão e **não podendo exceder** ao prazo final de pagamento e ao valor garantido constantes do **título de garantia original - obrigatoriedade de se observar o prazo e o valor original da dívida inicialmente garantida pela AFG – ideia de recarregar a garantia original com novas linhas de crédito garantidas pelo mesmo imóvel**

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE

Visa o melhor aproveitamento do potencial econômico do imóvel, possibilitando a garantia de múltiplas operações de crédito pelo mesmo imóvel

Conceito Propriedade Superveniente¹

- Com a constituição da AFG, o fiduciante transfere ao credor fiduciário a **propriedade resolúvel** do imóvel e mantém para si o direito de readquirir o imóvel uma vez que a dívida garantida seja quitada
- Logo, não sendo mais proprietário do imóvel o fiduciante não poderia, em tese, aliená-lo novamente em garantia, pois somente o proprietário do imóvel poderia fazê-lo
- **CC/1916, art. 756** (revogado pelo CC/2002) previa que: “ Só aquele que pode alienar, poderá hipotecar, dar em anticrese, ou empenhar. Só as coisas que se podem alienar poderão ser dadas em penhor, anticrese, ou hipoteca. Parágrafo único. O **domínio superveniente revalida, desde a inscrição, as garantias reais estabelecidas** por quem possuía a coisa a título de proprietário”. – **Pontes de Miranda falava em “direito expectativo”**
- “Instrumento particular de AFG de imóvel com condição suspensiva” – antes do MLG, criava direito entre as partes, mas nem sempre era passível de registro no RGI
- Interpretações divergentes dos RGIs. Rol taxativo do art. 167, inciso I, 35, da Lei de Registros Públicos (“(...) 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel”). Com o MLG, isso mudou, registro possível desde a assinatura



*“Suscitação de dúvida registral. Registro de instrumento particular de confissão de dívida e constituição de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia. **Propriedade superveniente. Invalidade.** O oficial do registro imobiliário tem sua atuação delimitada pelo princípio da tipicidade, de modo que são registráveis os títulos e atos previstos em lei. A alienação fiduciária de bem imóvel em garantia é passível de registro, diferentemente da alienação fiduciária sobre a denominada 'propriedade superveniente', nos termos do art. 167, inc. I, 35, da lei de registros públicos. Circunstância dos autos em que inviável o registro por se tratar de propriedade superveniente”. (TJ-RS, 18ª Câmara Cível, Apelação 70069852457, rel. Des. João Moreno Pomar, j. 25.8.2016)¹.*

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE

Uma das principais novidades trazidas pelo marco legal das garantias



- Considerando as alterações realizadas na **Lei 9.514/97**, uma das mais importantes foi justamente a trazida pela alteração no **art. 22, adicionando os §§3º a 10:**

- O MLG prevê que o mesmo imóvel poderá ser dado como garantia em **mais de um empréstimo** (“AFG de 2º Grau”), assim como já acontece com as hipotecas. O mesmo imóvel poderá servir de lastro para **diversos financiamentos imobiliários**, utilizando-se plenamente o valor real do bem, sendo que as garantias anteriores terão prioridade e as posteriores terão sua eficácia condicionada ao cancelamento da AFG anterior

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE

Uma das principais novidades trazidas pelo marco legal das garantias (cont.)

ART. 22 DA LEI 9.514/97

§3º A alienação fiduciária da **propriedade superveniente**, adquirida pelo fiduciante, é suscetível a registro no registro de imóvel desde a **data de sua celebração**, tornando-se **eficaz** a partir do cancelamento da propriedade fiduciária anteriormente constituída – **AFG com condição suspensiva**

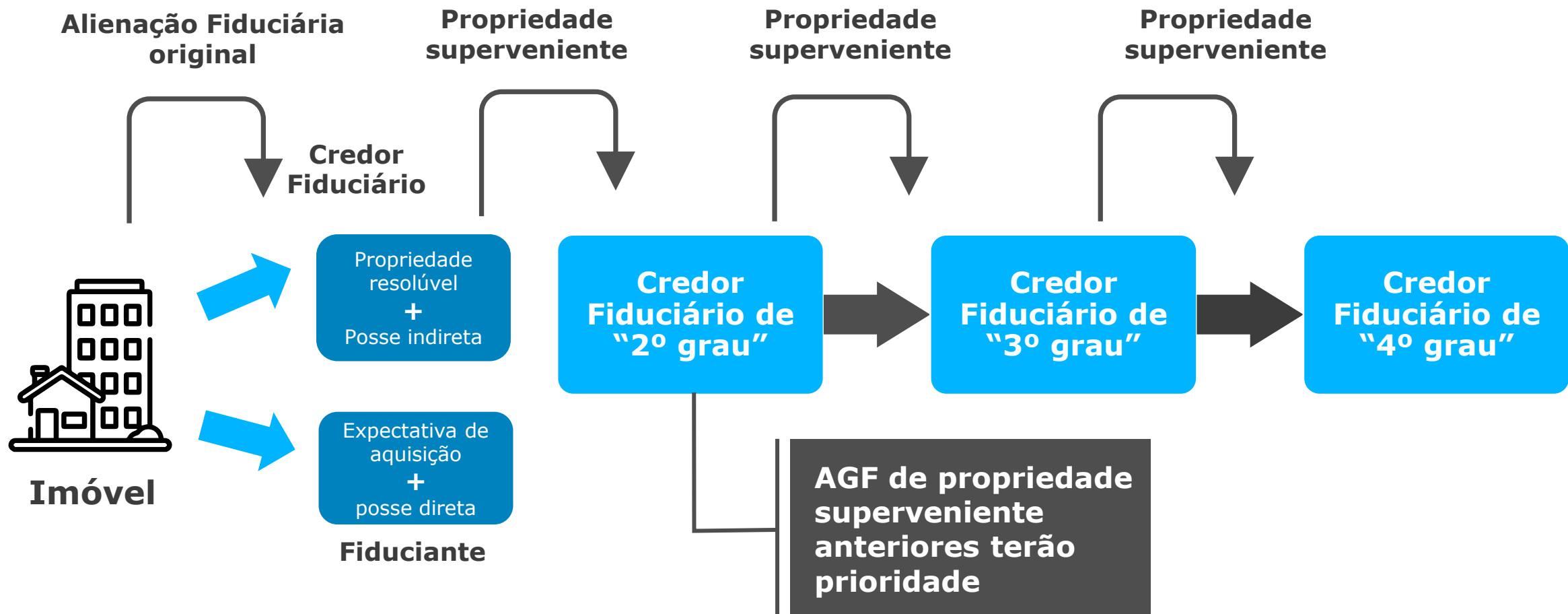
§4º Havendo alienações fiduciárias sucessivas da **propriedade superveniente**, as anteriores terão prioridade em relação às posteriores na excussão da garantia, observado que, no caso de excussão do imóvel pelo credor fiduciário anterior com alienação a terceiros, **os direitos dos credores fiduciários posteriores sub-rogam-se no preço obtido**, cancelando-se os registros das respectivas alienações fiduciárias – **arrematante ou adquirente do imóvel recebe o imóvel livre**

§5º O credor fiduciário que **pagar a dívida** do devedor fiduciante comum ficará **sub-rogado no crédito e na propriedade fiduciária** em garantia, nos termos do inciso I do caput do art. 346 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) – **possibilidade sub-rogação da garantia**

§6º O inadimplemento de quaisquer das obrigações garantidas pela propriedade fiduciária **faculta ao credor declarar vencidas as demais obrigações de que for titular garantidas pelo mesmo imóvel**, inclusive quando a titularidade decorrer do disposto no art. 31 desta Lei (sub-rogação) – **cross default: contrato de AFG deve conter cláusula expressa nesse sentido**

(...) §10º O disposto no §3º do art. 49 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, beneficia todos os credores fiduciários, mesmo aqueles decorrentes da alienação fiduciária de propriedade superveniente – **crédito extraconcursal**

ORGANOGRAMA AFG DE PROPRIEDADE SUPERVENIENTE





- ¹ In. CHALHUB, Melhim. Marco Legal das Garantias, de 5 de maio de 2002. **Disponível em link:** <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/365274/marco-legal-das-garantias>

OBRIGADO!



IVANA COELHO BOMFIM

ivana.bomfim@cesconbarrieu.com.br



MARCOS LOPES PRADO

marcos.prado@cesconbarrieu.com.br

CESCON BARRIEU

Todos os direitos reservados. Esta apresentação não deverá ser divulgada ou distribuída para qualquer terceiro sem o consentimento prévio e expresso de Cescon, Barrieu, Flesch & Barreto Advogados. Esta apresentação não constitui e não deve ser interpretada como aconselhamento legal, o qual deve ser obtido especificamente para qualquer atividade ou operação que se pretenda realizar. Não assumimos qualquer responsabilidade pela atualização das informações contidas nesta apresentação.



Avenida Brigadeiro Faria Lima 949 10º and
Faria Lima Plaza | São Paulo SP Brasil
T+55 11 3089 6500



Praia de Botafogo 228 15º and
Ed. Argentina | Rio de Janeiro RJ Brasil
T+55 21 2196 9200



Rod. Stael Mary Bicalho Motta Magalhães 521 15º and
Belvedere | Belo Horizonte MG Brasil
T +55 31 2519-2200



Avenida Tancredo Neves 620 Cj. 2119, 2120, 2121
Ed. Mundo Plaza | Salvador BA Brasil
T +55 71 3039 4001



SH/Sul Quadra 06 Cj. A Bl. A Sala 506
Ed. Brasil 21 | Brasília DF Brasil
T+55 61 3030 1950



1 King Street W Suite 4800 – 251
Toronto ON Canadá
T +1 416-639-2132