

**Procedimento Preliminar Prévio nº 244/2018 - CGJ****Tramitação** nº 426/2018**Consulente** : Associação dos Notários e Registradores do Estado de Pernambuco – ANOREG/PE**Interessado**: Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ**CONCLUSÃO**

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, por seus fundamentos, os quais adoto.

Publique-se.

Recife, 11 de junho de 2019

**Desembargador Fernando Cerqueira Norberto dos Santos**

Corregedor Geral da Justiça

**Consulta** nº 328/2018 – CGJ**Tramitação** nº 510/2018**Consulente** : Paulo de Siqueira Campos – 1º Ofício de Notas e Registro de Paulista/PE**Interessado** : Corregedoria Geral da Justiça de Pernambuco – CGJ**CONSULTA**

Trata-se de Consulta formulada por Paulo de Siqueira Campos – 1º Ofício de Notas e Registro de Paulista/PE, na qual requer orientação a respeito do art. 26-A, parágrafos 1º e 2º, da Lei nº 9.514/1997, criados pelo artigo 67 da Lei 13.645/2017.

Formula as seguintes perguntas:

A averbação da consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor terá que ser feita taxativamente 30 (trinta) dias após a expiração do prazo para purgação da mora por parte do devedor, ou seja, no trigésimo primeiro dia, sem exceção de prorrogação desse prazo?

No mesmo sentido da dúvida do item 1º o credor, taxativamente, terá que dar entrada no pedido para a averbação da consolidação no período entre o vencimento do prazo para purgação da mora por parte do devedor, após sua intimação, até 30 dias consecutivos do prazo da averbação da consolidação, não podendo o pedido ser posterior ao trigésimo dia referido no parágrafo 1º, do art. 26-A, da Lei nº 9.514/97?

No sentido da dúvida do item 2º ser positiva, deverá o credor providenciar um novo procedimento de consolidação, intimando novamente o devedor para purgação da dívida?

No art. 1.091 do provimento nº 20/2009, dessa Corregedoria Geral de Justiça (Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco), disciplina o procedimento de consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor, dando um prazo de 120 dias para o pedido de averbação da consolidação, caso contrário, terá que fazer novo procedimento, entretanto, o citado artigo é de 27/01/2016, anterior à Lei 13.645/2017, que deu nova redação à Lei nº 9.514/97. Pergunta: Pela nova redação da Lei nº 9.514/97, o prazo de 120 dias continuará a vigorar?

No caso de haver prorrogação de prazo para o pedido de averbação da consolidação da propriedade em nome do credor, após os 30 dias, o devedor fiduciante também terá seu prazo ampliado para pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas até a efetiva data da consolidação da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária?

Vista à ARIPE que apresentou parecer às fls. 8/10.

**É o relatório, em síntese.**

Cinge-se a consulta a respeito do artigo 26-A da Lei 9514/97, indagando o consulente acerca da melhor interpretação que se deve dar aos parágrafos do referido dispositivo.

Pois bem.

A Lei 9514/97 institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, o que se entende como sendo o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel (art. 22).

O artigo 26-A dessa norma é uma inovação trazida pela Lei 13.645/2017 e se destina às operações de financiamento habitacional – inclusive as operações do Programa Minha Casa, Minha Vida – com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

A legislação define que constituído em mora, o fiduciante detém 15 (quinze) dias para purgá-la, isto é, para satisfazer a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, cumulando juros, penalidades e demais encargos (art. 26, §1º da Lei

9514/97). Ultrapassado esse lapso, a Lei fixa uma carência de 30 (trinta) dias para que se possa averbar a consolidação da propriedade em nome do fiduciário (art. 26-A da Lei 13.645/2017) .

De modo sucinto, a pergunta principal – da qual deriva as demais – repousa na dúvida acerca da taxatividade do prazo de 30 (trinta) dias para averbar no registro de imóveis a consolidação da propriedade fiduciária. Em outras palavras, a averbação da consolidação ocorre, impreterivelmente, no trigésimo primeiro dia posterior ao prazo para purgação da mora?

Após análise, entendo que não. Explico.

A norma jurídica possui uma estrutura típica que viabiliza o método sistemático da interpretação. Com efeito, deve-se perquirir o sentido do dispositivo jurídico analisando o corpo normativo que trata do assunto, de modo a se coadunarem mutuamente.

Nessa esteira, a Lei 9541/97 e o Código de Normas elencam uma série de requisitos indispensáveis à consolidação da propriedade. Sobre o tema, segue excerto do parecer apresentado pela ARIPE (fls. 08/10):

*“[...] o dispositivo precisa ser interpretado à luz de todo o regramento da alienação fiduciária e do processo de consolidação da propriedade que exige, antes da sua averbação na matrícula do imóvel, vários procedimentos, tais como:*

- A) *Certificação, pelo registrador de imóveis, do transcurso de prazo sem a purgação da mora. Essa certificação é feita ao credor fiduciário (art. 27, §7º, da Lei 9514/97 e art. 1.091 do CN/PE);*
- B) *Pagamento dos tributos incidentais no ato de consolidação da propriedade por parte do Credor fiduciário (art. 27, § 7º, da Lei 9514/97 e art. 1.091 do CN/PE)*
- C) *Requerimento do credor fiduciário para que o Oficial promova a averbação, juntando os tributos pagos (art. 1.091 do CN/PE, além de ser imprescindível em razão da possibilidade do devedor fiduciante ter procurado diretamente o credor fiduciário para realizar o pagamento da dívida);”*

Como se vê, o tempo não é o único requisito para a consolidação da propriedade. É dizer, de plano, observa-se a exigência de certificações, pagamentos de tributos e a provocação do interessado. Com efeito, o artigo 1091 do Código de Normas - vigente e válido – revela alguns requisitos tais quais, (1) o registrador certificar o credor fiduciário; (2) o credor fiduciário requerer a averbação da consolidação no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, (3) o credor instruir o requerimento com a guia de recolhimento do ITBI e do laudêmio.

O que se observa, portanto, é que o prazo de 30 (trinta) dias objetiva assegurar um prazo maior para o fiduciante. Não se olvide que o artigo trata de alienação fiduciária em programa habitacional, o que visa a garantir o pleno exercício do direito de moradia. Lógico que o dispositivo não veio para abreviar o prazo, mas para assegurar um lapso mínimo maior que o prazo de purgar a mora. Logo, o que se nota, feitos os devidos acréscimos, são 45 (quarenta e cinco) dias antes que se possa consolidar a propriedade.

Nesse sentido, há de se destacar que não necessariamente o credor deverá requerer a averbação da consolidação nesse período de 45 (quarenta e cinco) dias, vez que o prazo estabelecido no art. 1091 do Código de Normas permanece aplicável, não havendo contradição entre as normas, pois uma estabelece uma carência mínima ao passo que a outra constitui um período máximo de tempo. Expirado o prazo de 120 (cento e vinte) dias, será necessário um novo procedimento de consolidação da propriedade (art. 1.091, §1º do CN/PE).

Por fim, havendo prorrogação de prazo para o pedido de averbação da consolidação da propriedade em nome do credor, o devedor fiduciante também terá seu prazo ampliado para pagar as parcelas da dívida vencida. Isto porque o art. 26-A, §2º Lei 9541/97 designa que até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária é assegurado ao devedor fiduciante pagar o débito e convalescer o contrato de alienação fiduciária. Nessa senda, em não havendo a averbação da consolidação, ainda é possível o convalidamento.

Impende registrar posicionamento consolidado do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que mesmo havendo a consolidação da propriedade em nome do credor, o devedor pode purgar a mora até a assinatura do auto de arrematação. Tal destacamento derruba qualquer dúvida que se tenha acerca da pergunta de número 5, já que tal fase é bem mais à frente que o período de 15 (quinze) dias [purgar a mora] mais 30 (trinta) dias [consolidar a propriedade] alhures referido.

A título de ilustração, segue precedente do C. STJ:

**“EMENTA : AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. PURGAÇÃO DA MORA APÓS A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONFORMIDADE COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE SUPERIOR. SÚMULA 83/STJ. AGRADO DESPROVIDO. 1. No que tange à suposta negativa de prestação jurisdicional, verifica-se que o Tribunal estadual resolveu satisfatoriamente as questões deduzidas no processo, sem incorrer nos vícios de obscuridade, contradição ou omissão com relação a ponto controvertido relevante, cujo exame pudesse levar a um diferente resultado na prestação de tutela jurisdicional. **2. Esta Corte Superior consolidou o entendimento no sentido de que, nos contratos de empréstimo com alienação fiduciária de imóvel, é cabível a purgação da mora mesmo após a consolidação da propriedade do imóvel em nome do credor fiduciário, não havendo, no caso, nenhuma peculiaridade que impeça a aplicação do referido entendimento jurisprudencial.** Incidência do enunciado n. 83 da Súmula do STJ. 3. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1360554/PR, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/05/2019, DJe 16/05/2019) ”. **(Grifos nossos)****

**“EMENTA:** AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. REVISIONAL. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO GARANTIDO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. ART. 1.022 DO CPC/2015. AUSÊNCIA DE OMISSÕES. IMPENHORABILIDADE DE BEM SOB A ALEGAÇÃO DE TRATAR-SE DE FAMÍLIA. DESCABIMENTO. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. INSUBSISTÊNCIA SÚMULA 283 DO STF. NULIDADE DA INTIMAÇÃO EDITALÍCIA. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. JUROS REMUNERATÓRIOS. PREVISÃO CONTRATUAL. PURGA DA MORA APÓS CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE. AGRADO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Não há falar em ofensa aos art. 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não se podendo, ademais, confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional. 2. É incabível a apreciação de matéria constitucional na via eleita, sob pena de usurpação da competência do STF, nos termos do que dispõe o art. 102, III, da CF/88. 3. Não cabimento da alegada nulidade da garantia fiduciária, por ser da Instituição financeira a propriedade resolúvel do imóvel, credora fiduciária. A subsistência de fundamento inatacado apto a manter a conclusão do aresto impugnado impõe o não-conhecimento da pretensão recursal, a teor do entendimento disposto na Súmula nº 283/STF. 4. A análise das razões recursais e

a reforma do aresto hostilizado, no tocante à ausência de intimação, bem como alegada impossibilidade de nulidade da garantia fiduciária por se tratar de bem de família, demandaria reexame de todo âmbito da relação contratual estabelecida e incontornável incursão no conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra nas Súmulas n. 5 e 7 desta Corte Superior. **5. A jurisprudência do STJ possui entendimento no sentido de que, no âmbito de contrato de alienação fiduciária de bem imóvel (Lei n. 9.514/1997), é possível a purga da mora até a assinatura do auto de arrematação do leilão público do bem objeto da contratação, desde que cumpridas todas as exigências previstas no art. 34 do Decreto-Lei n. 70/1966, o que na espécie, não ocorreu.** 6. Tendo o tribunal de origem considerado, com base nos elementos informativos do processo a taxa de juros remuneratórios, bem como a periodicidade de sua incidência, a revisão do julgado estadual, demandaria análise de matéria fático-probatória, procedimento inviável em recurso especial, nos termos da Súmula nº 7 do STJ. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1353105/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 30/05/2019, DJe 04/06/2019) ". (**Grifos nossos**)

**Ante o exposto, concluo que:**

**O prazo de 30 (trinta) dias consiste num prazo mínimo – não taxativo – para que se consolide a propriedade;  
O prazo de 120 (cento e vinte dias) do artigo 1091 do CN/PE continua vigente e configura um prazo máximo para que o credor fiduciário requeira a averbação da consolidação em seu nome. Perecido esse prazo, será necessário novo procedimento de consolidação da propriedade.  
Se não consolidada a averbação, o devedor fiduciante poderá convalescer o contrato.**

Salvo melhor Juízo, é o parecer que respeitosamente submeto à apreciação do Ex. mo Corregedor-Geral de Justiça do Estado de Pernambuco.

Recife, 6 de junho de 2019

Carlos Damião Lessa

Juiz Corregedor Auxiliar dos Serviços Notariais e de Registro da Capital