



By @kakashi_copiador



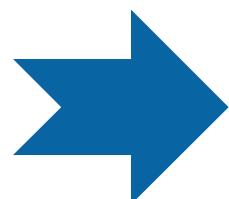
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS – Parte I

Prof. Paulo H M Sousa

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA

- Direito real de garantia típico X direito real de gozo com função de garantia, ou direito real de garantia atípico
- Finalidade - promover o financiamento imobiliário em geral
- Fiduciário: normalmente instituição pertencente ao SFI, mas pode ser mesmo pessoa física

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA



Condições essenciais:

Reposição integral do valor emprestado e respectivo reajuste (correção)

Remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato

Capitalização dos juros

Contratação de seguro por morte e invalidez pelos tomadores

CERTIFICAÇÃO E CECURITIZAÇÃO

→ Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI

→ Parcelamento?

→ CUIDADO!! A notificação do devedor fiduciante é dispensável

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA

- ➡ Lei 9.514/1997
- ➡ Art. 22: 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.
- ➡ Fiduciário: normalmente instituição pertencente ao SFI, mas pode ser mesmo pessoa física

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA

- ➡ Sujeitos:
- ➡ Fiduciante: tem “fé” (fidúcia, confiança)
- ➡ Fiduciário: depositário da confiança

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA IMOBILIÁRIA

→ Objeto:

- I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;
- II - o direito de uso especial para fins de moradia;
- III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;
- IV - a propriedade superficiária

REQUISITOS DO CONTRATO

- 1. Valor do principal da dívida
- 2. Prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário
- 3. Taxa de juros e os encargos incidentes
- 4. Cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com descrição do imóvel e indicação do título e modo de aquisição

Escritura ou documento particular
Registro

REQUISITOS DO CONTRATO

- ➡ 5. Cláusula assegurando ao fiduciante adimplente a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel
- ➡ 6. Indicação, para venda em leilão público, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão. Se esse valor for inferior ao apontado pelo órgão público competente para cálculo do ITBI, vale este em detrimento daquele
- ➡ 7. Cláusula dispondo sobre os procedimentos de consolidação da propriedade nas mãos do fiduciário em caso de inadimplemento



Obrigado

Prof. Paulo H M Sousa