

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A **Alienação Fiduciária** está prevista no art. 22 da Lei nº 9.514/97, que define o instituto com o negócio jurídico pelo qual o devedor fiduciante, com escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. A alienação fiduciária em garantia estabelece uma propriedade resolúvel em nome do credor ficando o devedor, em regra, na posse da coisa dada em garantia.

A solicitação de registro da alienação fiduciária deverá ser instruída com os seguintes documentos, a saber:

- ◆ **Escritura pública**, na via original, com selo eletrônico, passível de validação, via internet, na forma física ou em formato eletrônico, gerado em PDF/A e assinado pelo tabelião, seus substitutos, ou prepostos com Certificado Digital ICP-Brasil.

Obs: Caso a alienação fiduciária seja formalizada por escritura pública lavrada fora da comarca de localização do imóvel, será necessário o **reconhecimento do abono do sinal público**, bem como da **comprovação do recolhimento dos fundos institucionais**.

Ou

- ◆ **Instrumento Particular**, contendo o reconhecimento de firma, ou se tratando de documento digital, com assinatura qualificada ICP-Brasil.

Obs 01: a formalização, por instrumento particular, com efeitos de escritura pública, de alienação fiduciária em garantia sobre imóveis e de atos conexos, é **restrita a entidades autorizadas** a operar no âmbito do **Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, SFH** e incluindo as **cooperativas de crédito**.

Obs 02: Tratando se de Instrumento Particular, com força de Escritura pública, no qual as partes sejam representadas por procurador ou administrador, deverá ser apresentado:

- **Se o interessado estiver representado por procurador**, anexar: Cadeia de procurações/substabelecimentos, na forma original ou em cópia autenticada por Tabelião, ou, se constante de processo digital, com código de validação eletrônica;

- **Se o interessado estiver representado por administrador**, anexar: Contrato social consolidado e alterações contratuais posteriores, ou o estatuto social e ata de assembleia de eleição da diretoria, via original ou cópia autenticada.

Obs: Documento digital, com assinatura qualificada gov.br ou ICP-Brasil, apresentados em formato eletrônico devem ser estruturados eletronicamente em PDF/A e assinados digitalmente com certificado digital ICP-Brasil por todas as partes, conforme art. 209, §1º, I e II, do Provimento n. 149/2023 do CNJ. Os títulos digitais devem ser protocolos via SAEC – ONR.

◆ No instrumento **particular ou público**, deveser conter:

- **o valor da dívida**, sua estimação ou seu valor máximo;
- **o prazo e as condições** de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
- a **taxa de juros** e os **encargos incidentes**;
- 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 que assegure ao fiduciante a livre utilização**, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência
- a **indicação, para efeito de venda em público leilão**, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- a **cláusula que disponha sobre os procedimentos** de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A da Lei 9.517/97;
- **prazo de carência**, após o qual será expedida a intimação.

◆ Se for imóvel rural, apresentar:

I- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; II - Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural – ITR; III- Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR; IV - Certidão do Ibama; e V - Certificação de Georreferenciamento emitido pelo INCRA (Atualmente a certificação é exigida para imóvel com área igual ou superior a 25 hectares);

◆ Se for terreno da marinha, apresentar a **Certidão de Autorização de Transferência – CAT**, emitida pela Secretária de Patrimônio da União – SPU, com o respectivo comprovante de pagamento do laudêmio.

Ao receber o título para registro, o Registrador realizará a análise conforme os princípios e normas legais pertinentes ao ato, com especial atenção ao princípio da legalidade. Portanto, poderão ser solicitados documentos adicionais para a conclusão do procedimento.

A legislação está sujeita a constantes modificações, por isso, antes de realizar qualquer procedimento, consulte a lei atualizada.

PREVISÃO LEGAL: Lei 9.514/97, arts. 167, inciso I, item 35, 176, 221, 246 e ss. da Lei n. 6.015/1973, Provimento 172/2024, do Conselho Nacional de Justiça, Art. 108 do Código Civil, Art. 975 a 1.013 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial de Goiás.

CUSTAS: Leis Estaduais de n.ºs. 14.376/2002, 19.191/2015, 20.955/2020 e Provimento 94/2022 do TJ/GO.

