



# Congresso Internacional

Desafios e Oportunidades  
dos Mercados de Habitação e Financiamento Habitacional



## Segurança Jurídica Mercado Imobiliário Brasileiro

Melhim Namem Chalhub  
Jurista especializado  
em Direito Imobiliário

Rio de Janeiro  
6 de Setembro  
2015



Lei 9.514/1997

Propriedade fiduciária

- Garantia dos financiamentos
  - Bem imóvel
  - Direitos creditórios
- Garantia da securitização
  - Regime fiduciário dos créditos securitizados



Lei 10.931/2004

Lei 13.097/2015

Patrimônio de Afetação

- Empreendimentos imobiliários
- Letra Imobiliária Garantida (LIG)



Lei 10.931/2004

Normas processuais aplicáveis a ações judiciais de revisão contratual

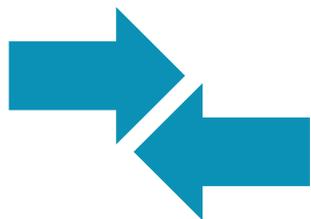


1) Enajenación Fiduciaria

2) Fideicomiso

3) Trust





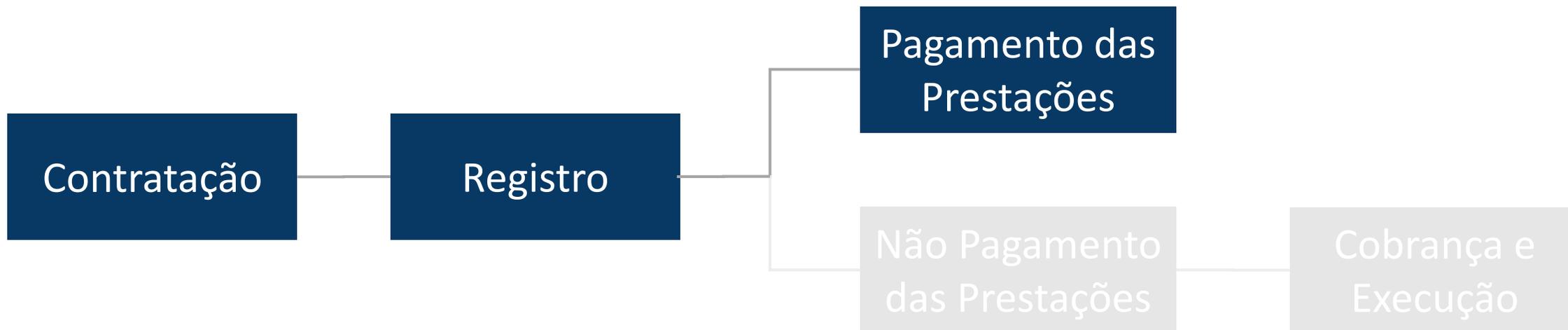
Negócio jurídico pelo qual o devedor fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor fiduciário, da propriedade resolúvel da coisa imóvel. Do registro deste contrato resulta a propriedade fiduciária.



O devedor se desprende de seu direito de propriedade, transmite-o ao credor e torna-se titular de direito de aquisição do imóvel.



## Evolução e extinção natural do contrato



# EVOLUÇÃO E EXTINÇÃO NATURAL DO CONTRATO



O pagamento das prestações pelo devedor extingue o contrato



O credor-fiduciário deve entregar ao devedor fiduciante a “certidão de extinção de dívida” até 30 dias após a quitação do débito



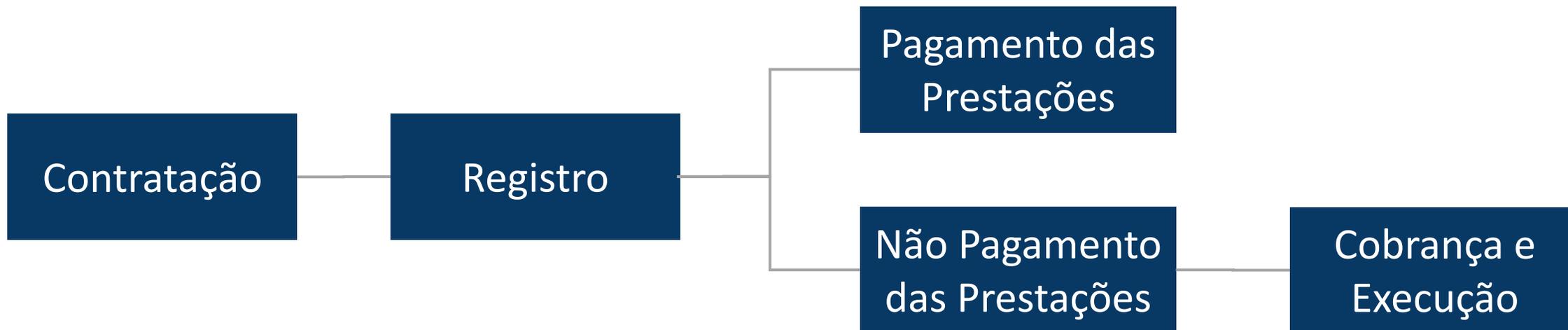
O registro da certidão cancela a propriedade fiduciária e restaura a plena propriedade ao devedor fiduciante



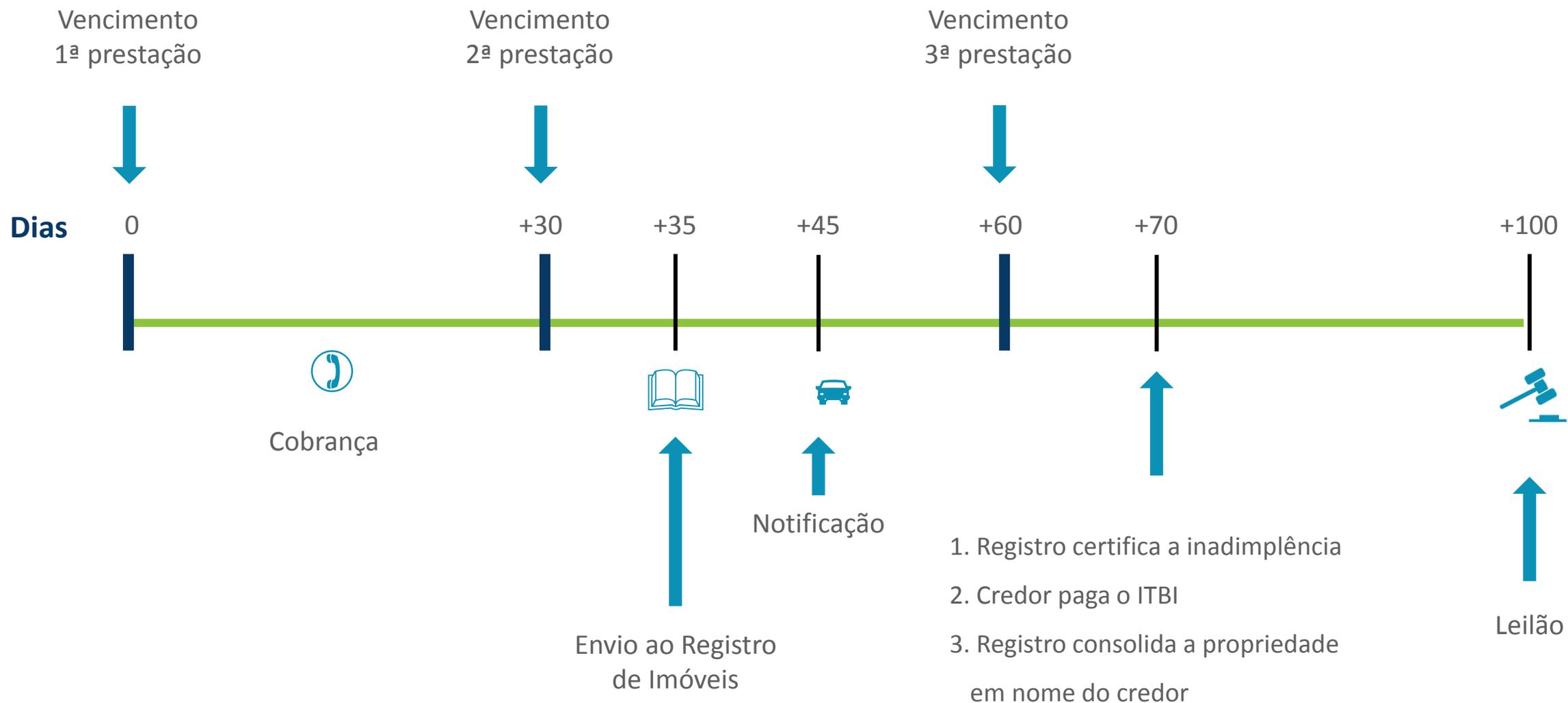
## Contrato em situação de inadimplência



# DINÂMICA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA



# PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E LEILÃO





## 1º Leilão

Preço estabelecido no contrato  
Até 30 dias após a consolidação da  
propriedade em nome do credor



## 2ª Leilão

Menor preço desde que superior ao  
saldo da dívida acrescido de outros  
encargos e taxas do imóvel  
Até 15 dias após o 1º leilão



Caso no exista comprador, o imóvel permanece no patrimônio do credor e a  
dívida é cancelada



O novo instrumento de garantia tem vários pontos fortes, jurídicos, operacionais e sociais:

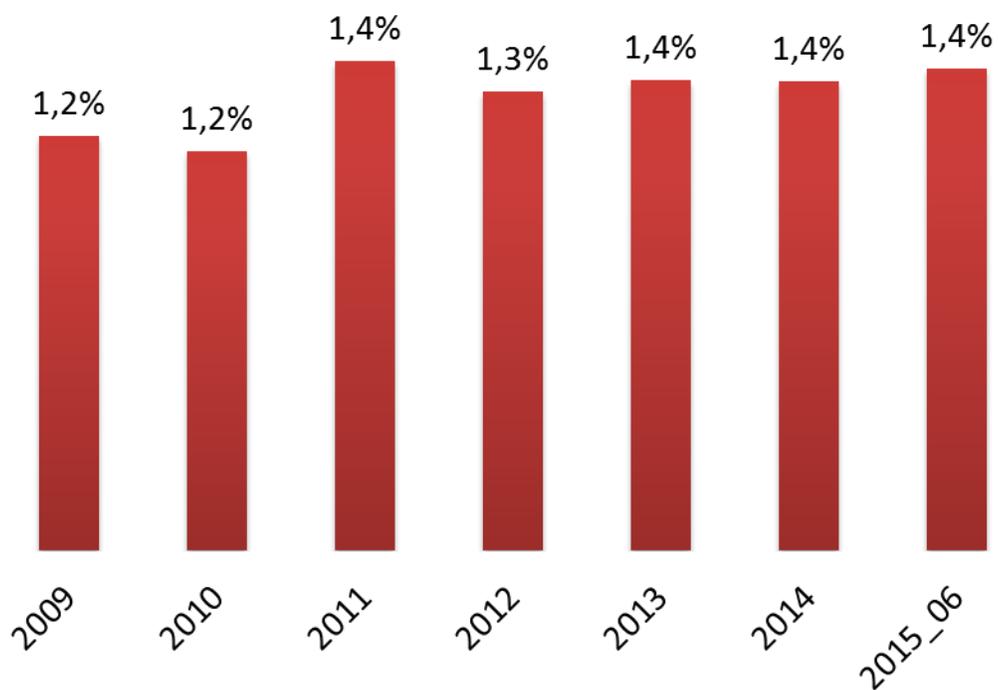
Celeridade

Mecanismo de  
prestação de contas

Perdão da dívida

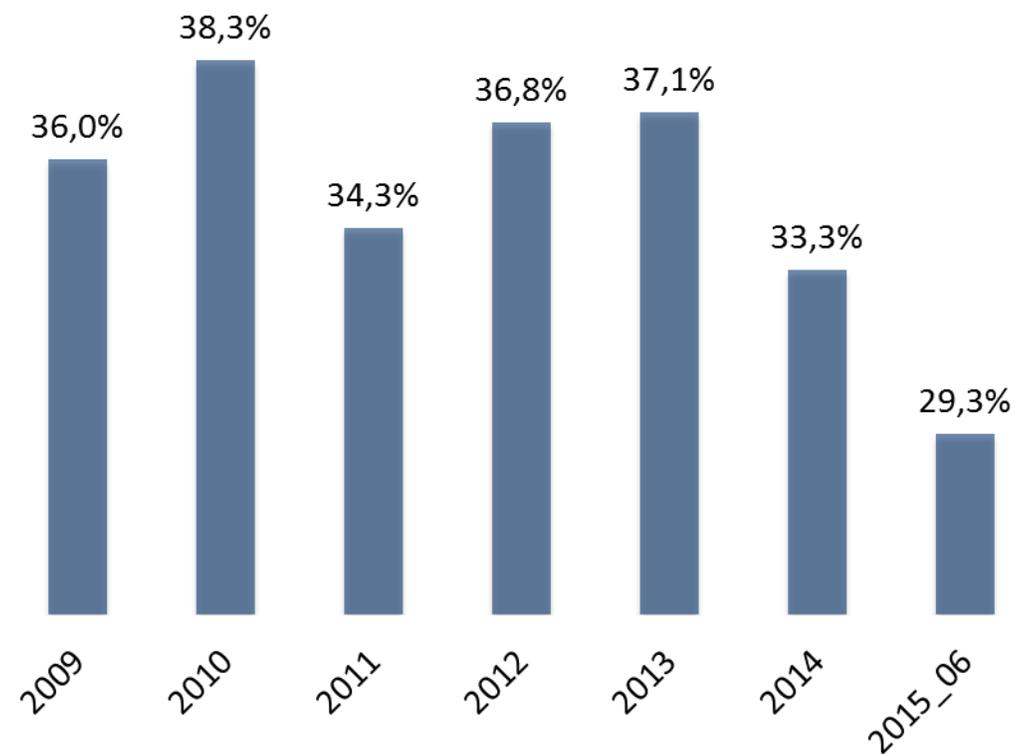


## Financiamentos imobiliários com Alienação Fiduciária



Apresentam baixos níveis de  
inadimplência

## Financiamentos imobiliários com Hipoteca



Apresentam elevados níveis de  
Inadimplência

# REGIME FIDUCIÁRIO DA SECURITIZAÇÃO



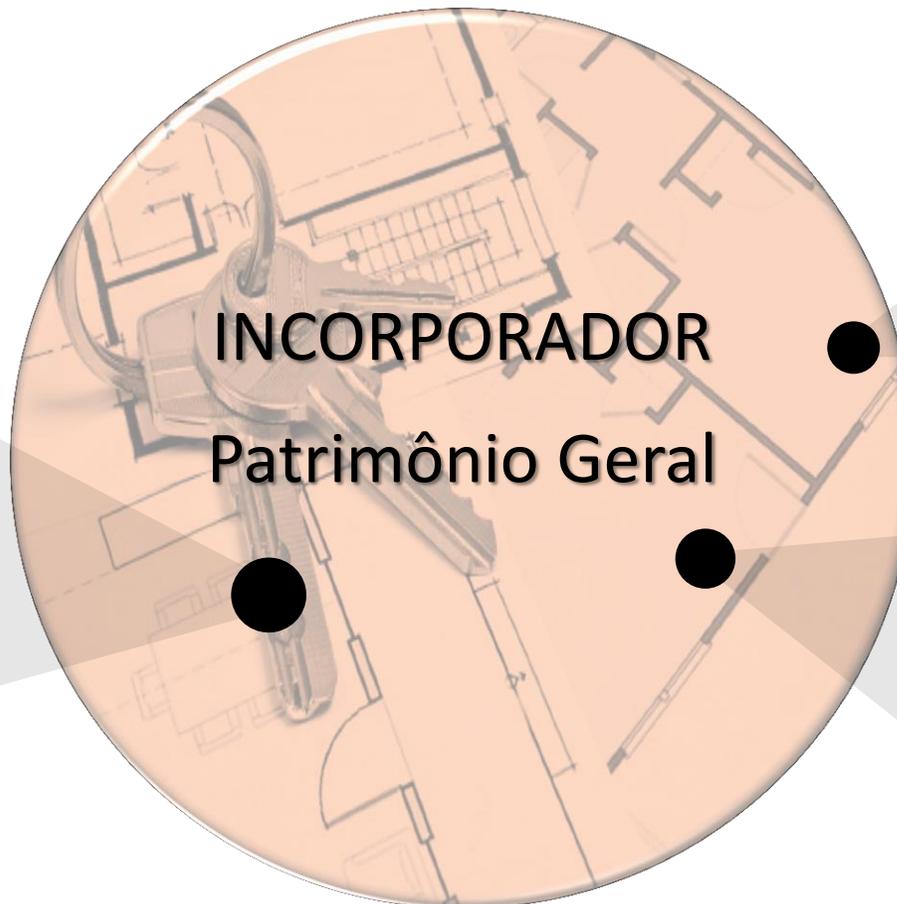
No **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** os recebíveis imobiliários que lastreiam os CRIs não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da Companhia Securitizadora



# INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA



O **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador



# LIG – LETRA IMOBILIÁRIA GARANTIDA



No **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** os recebíveis imobiliários que lastreiam a LIG (*covered bonds*) não se comunicam com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do Agente Financeiro Emissor da LIG





Lastro em créditos garantidos por hipoteca ou propriedade fiduciária



Lastro em empreendimentos sob patrimonio de afetação



Créditos afetados à LIG não são alcançados por liquidação ou intervenção na instituição financeira



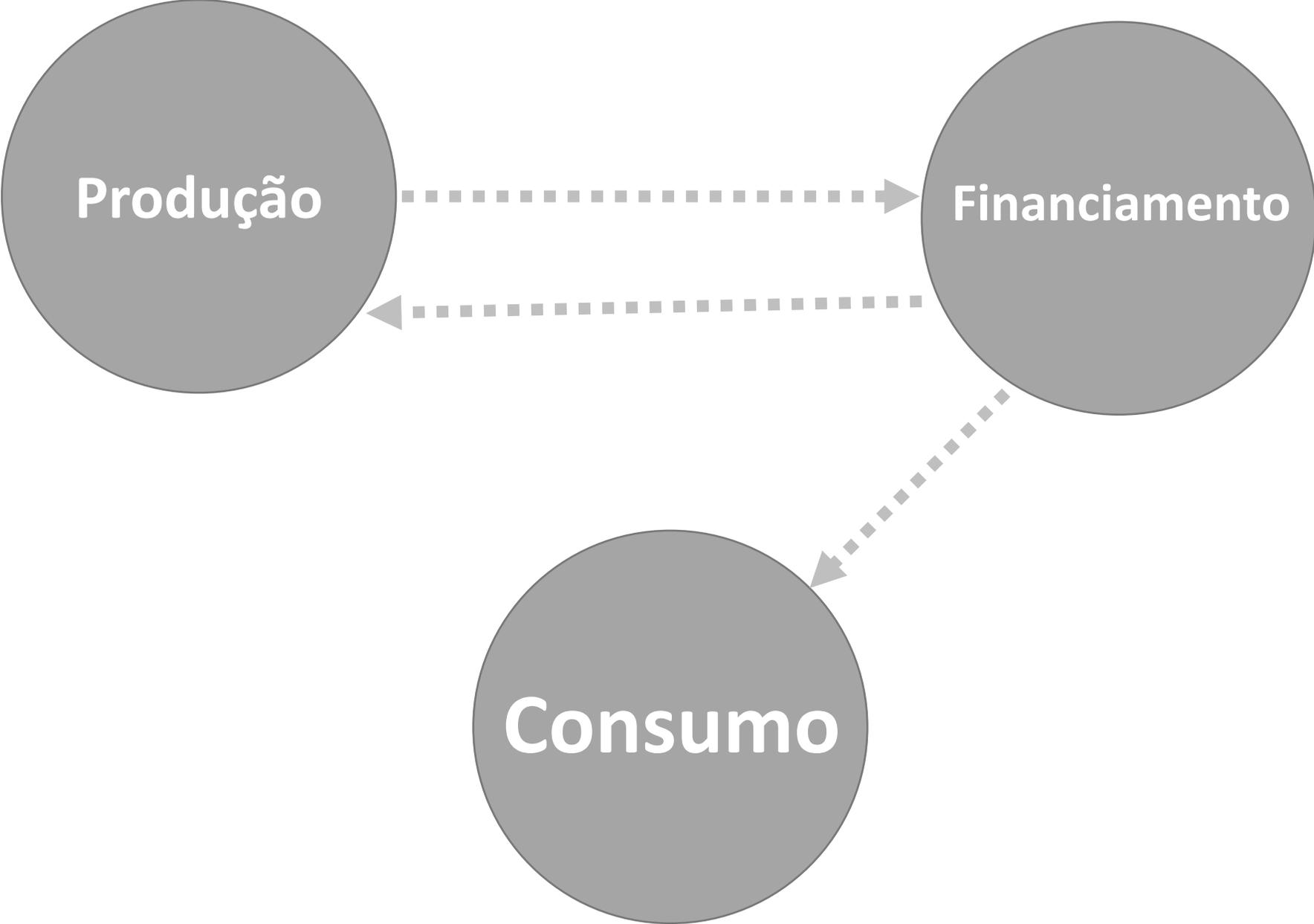
Créditos afetados à LIG não podem ser penhorados por obrigações da instituição emissora



Lei 10.931/2004

Normas processuais aplicáveis a  
ações judiciais de revisão  
contratual







**Obrigado**

**Melhim Chalhub**

**Jurista especializado em  
Direito Imobiliário  
Brasil**