

A PORTABILIDADE DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DA LEI FEDERAL N.º 12.703/2012 E SEUS REFLEXOS

A portabilidade de financiamento imobiliário (com transferência de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia) foi criada com o objetivo de possibilitar ao devedor a obtenção de financiamento com redução de taxas e melhores condições gerais adequadas à capacidade de pagamento do devedor/confitente fiduciante, a exemplo de outros países. Surgiu para acompanhar a tendência do mercado financeiro, que na última década tem observado uma substancial redução na taxa SELIC.

Assim, vislumbra-se que o nascimento das regras da portabilidade, mediante a Lei Federal n.º 12.703 de 8 de agosto de 2012, que converteu a Medida Provisória n.º 567 de 3 de maio de 2012, ocorreu para promover a aceleração econômica e, talvez por isso, observou apenas as regras de direito financeiro e econômico para sua formatação, deixando de lado o direito civil e, em consequência, o direito registral pátrio.

Portanto, para operacionalizar a portabilidade de crédito não devemos considerar isoladamente as regras introduzidas pela inovação legislativa, normas estas de cunho essencialmente mercantilista. Tais regras devem ser conjugadas com as relativas ao direito contratual e ao direito registral, visando à celebração de um negócio jurídico que gere segurança jurídica não só aos diretamente envolvidos no ato, como também ao sistema financeiro nacional e à sociedade como um todo.

Com base nessas premissas e após extenso debate, via “net”, sobre o assunto com os colegas registradores Jacomino, Mezzari, Burtet e Weschenfelder, entendo que a participação do credor originário no instrumento que formaliza a transferência do crédito imobiliário na qualidade de interveniente/quitante é a forma ideal para a perfectibilização da portabilidade de financiamento imobiliário (com transferência de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia). Note-se que o credor original comparece tão somente para declarar qual é o saldo devedor do contrato de financiamento originário, bem como que recebeu o referido valor dando quitação ao DEVEDOR no âmbito do próprio instrumento que estabelece a portabilidade. Ou seja, não poderá impedir a celebração do contrato, tampouco interferir nas condições contratuais e/ou apresentar qualquer objeção a quaisquer das outras cláusulas do novo contrato, com exceção da apuração do montante do saldo devedor e do recebimento deste.

Da mesma forma que é impensável que se admita a rescisão de um contrato sem que um dos contratantes compareça ao ato, é inconcebível admitir a averbação da portabilidade do crédito garantido por alienação fiduciária de bem imóvel regularmente registrada sem qualquer participação no contrato ou manifestação formal apartada, do credor originário, em relação à operação. Ademais, importa ressaltar que o saldo devedor de uma dívida, no caso em tela decorrente do contrato de financiamento original, bem como a quitação deste saldo somente poderá ser atestada por quem é o detentor originário do crédito.

Assim, levando-se em conta o compreensível período de adaptação das instituições financeiras à inovação legislativa, convém oportunizar uma alternativa na hipótese do contrato de portabilidade ingressar no Registro de Imóveis **sem contemplar a participação do credor originário** no negócio jurídico. Para estes casos, entende-se satisfatória a apresentação de **declaração firmada** pelo credor originário informando o montante do saldo devedor e manifestando que, em decorrência do contrato de portabilidade avençado, dá quitação ao devedor dos direitos que possuía em relação ao financiamento original. Entretanto, importa observar que sendo a quitação apresentada desta forma, ou seja, em separado, deverá integrar a própria averbação do contrato de portabilidade, pois o § 3º do artigo 25 da Lei Federal n.º 9.514/97 veda expressamente a averbação do termo de quitação.

Entretanto, o referido dispositivo legal **não exclui a ocorrência da quitação** da dívida em relação ao credor originário e sim a necessidade de que se proceda à averbação individual na matrícula do evento quitação, na medida em que dispõe expressamente que **HÁ QUITAÇÃO** da dívida anterior, conforme se observa do texto legal: **§ 3º**: “Nas hipóteses em que a quitação da dívida decorrer da portabilidade do financiamento para outra instituição financeira, não será emitido o termo de quitação de que trata este artigo, cabendo, quanto à alienação fiduciária, a mera averbação da sua transferência”.

Logo, a quitação ocorre, porém não isoladamente e sim dentro da contratação da portabilidade, sendo que não se trata de quitação do financiamento (alienação fiduciária), que está justamente sendo transferido a um novo credor, e sim de quitação das obrigações contratuais entre o devedor/confitente fiduciante e o credor (fiduciário) originário, incluindo-se dentre essas obrigações o pagamento da dívida entre eles havida. Mesmo porque a transferência do crédito somente se perfectibilizará se o credor originário receber integralmente o que lhe é devido.

Da análise acima e em observância ao Princípio Registral da Legalidade e visando à segurança jurídica, conclui-se que a manifestação do credor originário,

seja como parte interveniente/quitante no contrato, que, por sua vez, é a forma mais recomendada, ou em instrumento de declaração, é requisito obrigatório e indispensável para que o contrato de portabilidade de financiamento possa ser considerado plenamente apto a ganhar acesso ao Fólio Real.

Finalmente, a fim de ilustrar as ponderações desenvolvidas ao longo deste artigo, reproduzo em forma de anexos os modelos de redação para:

ANEXO I – Cláusula do contrato de portabilidade COM interveniência;

ANEXO II – Averbação na matrícula do contrato de portabilidade COM interveniência do credor originário;

ANEXO III – Termo de Declaração do Credor Originário;

ANEXO IV – Averbação na matrícula do contrato de portabilidade SEM interveniência, porém com termo de declaração do credor originário;

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

Oficial do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre

ANEXO I – CLÁUSULA DO CONTRATO DE PORTABILIDADE COM
INTERVENIÊNCIA

INSTRUMENTO PARTICULAR, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA, DE PORTABILIDADE DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E TRANSFERÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA, DE ACORDO COM AS NORMAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH) E DE OUTRAS AVENÇAS N.º _____

(...)

CLÁUSULA – DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES:.....

(...)

Parágrafo Segundo: o saldo devedor do financiamento anteriormente contratado, registrado sob o **R-00/000.000**, dar-se-á mediante transferência dos respectivos recursos diretamente a crédito da referida instituição, por conta e ordem do DEVEDOR.

Parágrafo Terceiro: para fins de cumprimento do disposto nesta CLÁUSULA, o DEVEDOR autoriza ao CREDOR a realizar a transferência dos recursos destinados à quitação da dívida financiada anteriormente contratada diretamente à instituição credora indicada.

(...)

CLÁUSULA da Quitação da Dívida do Financiamento Imobiliário Anterior: Comparece neste instrumento, na condição de CREDOR DO DEVEDOR, o INTERVENIENTE QUITANTE já qualificado, para declarar que recebe neste ato a importância discriminada no item SALDO DEVEDOR de responsabilidade do DEVEDOR, relativo ao FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO ANTERIOR do **R-00/000.000**, a ser quitado com recursos do presente financiamento do Quadro Resumo destinado à liquidação da dívida de responsabilidade do DEVEDOR perante o INTERVENIENTE QUITANTE, nos termos dos parágrafos segundo e terceiro da **CLÁUSULA PRIMEIRA** deste instrumento. Em razão do pagamento ora efetuado, o INTERVENIENTE QUITANTE dá plena e irrevogável quitação ao DEVEDOR, autorizando ao Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder à averbação na matrícula do imóvel identificado no item “IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE FINANCIAMENTO (DESCRIÇÃO)” DO Quadro Resumo do presente instrumento de portabilidade de financiamento, promovendo-se a transferência da garantia fiduciária sobre o imóvel, a que se refere a CLÁUSULA ____.

V-00/000.000(nnnnnnnnnnnnnnnnnnnnnnnnnnnnn), em 00 de janeiro de 2013.-

PORTABILIDADE DE FINANCIAMENTO - Nos termos do instrumento particular, com força de escritura pública, de portabilidade de financiamento imobiliário, de acordo com as normas do sistema financeiro da habitação (SFH) e de outras avenças, celebrado em 20 de julho de 2012, pelo credor/fiduciário BANCO YYYYYYYY., com sede em ___, por sua agência ____, prefixo _____, CNPJ sob número _____, representado por seu procurador _____; pelo devedor/fiduciante _____, já qualificado, por seu companheiro/anuente _____, (qualificação); e pelo credor/fiduciário do financiamento originário, interveniente/quitante BANCO XXXXXX, já qualificado; fica constando que em virtude da portabilidade do financiamento/crédito imobiliário, esta última declarou ter recebido o saldo devedor do financiamento primitivo, pelo que deu plena e irrevogável quitação do financiamento à devedora. Fica constando ainda, que o saldo devedor remanescente do financiamento objeto do R-00, de responsabilidade da devedora importa em **R\$ 000.000,00** (___ mil, ___ reais ___ centavos), permanecendo a alienação fiduciária do **R-00** tendo como novo credor o **BANCO YYYYYY**, já qualificado. Fica constando finalmente, que o **PRAZO** é de ____a (**000**) meses, com a **TAXA DE JUROS** constantes do contrato e **FORMA DE PAGAMENTO** é de ____a (**000**) prestações mensais e sucessivas, no valor total inicial da primeira de **R\$ 000.000,00** (___ mil, ___ reais ___ centavos), com vencimento para 00/00/201__ e as demais em igual dia dos meses subsequentes. O **OBJETO DA GARANTIA**, em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 30 de novembro de 1997, é o imóvel desta matrícula, em caráter fiduciário, sendo que o **VALOR DA GARANTIA**, para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, é de **R\$ 000.000,00** (___ mil, ___ reais ___ centavos) e o **PRAZO DE CARÊNCIA** para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos, da Lei 9.514/97, é de trinta (**30**) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar o(s) devedor(es) na forma e para os efeitos do referido artigo. As demais condições constam do instrumento arquivados neste Ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número **000.000**, em 00/0/2013.-
Local, _____ Data _____.-Registrador/Substituto(a)/Escrevente
Autorizado(a):_____.-

IMOLUMENTOS - R\$000.00. Selo de Fiscalização 0000.00.0000000.00000 - bnc

ANEXO III – TERMO DE DECLARAÇÃO DO CREDOR ORIGINÁRIO

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA _____

(INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CREDORA DO FINANCIAMENTO ORIGINÁRIO), inscrita no CNPJ sob o n.º 00.000.000/0000-00, com sede em _____, na qualidade de credora fiduciária primitiva do instrumento particular de compra, venda e financiamento de imóvel com alienação fiduciária em garantia firmado em 00.00.0000, tendo por objeto o imóvel da matrícula n.º ____ do Livro 2 – Registro Geral dessa Circunscrição, registrado em ____201_ sob o R-00/0000, vem à presença de Vossa Senhoria declarar que o saldo devedor do referido contrato é de R\$ 000.000,00 (_____ mil e ____ reais e __ centavos) com data projetada em 00.00.0000.

Declara, outrossim, que em razão da averbação na matrícula n.º 000.000 da **PORTABILIDADE** de financiamento avençada no “INSTRUMENTO PARTICULAR, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PORTABILIDADE DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E TRANSFERÊNCIA DE **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA**, DE ACORDO COM AS NORMAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH) E DE OUTRAS AVENÇAS Nº. (número do contrato)” (anexo), firmado entre o(s) devedor(es) fiduciante(s) _____ e o atual credor fiduciário (instituição financeira)_____, dá plena e irrevogável quitação ao(s) DEVEDOR(ES) _____ do direito que possui em relação ao recebimento do pagamento do saldo devedor objeto do contrato de FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO ANTERIOR registrado no R-00/00.000.

N. Termos,

P. Deferimento.

Local, data.

(INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CREDORA DO FINANCIAMENTO ORIGINÁRIO)

**ANEXO IV – AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CONTRATO DE PORTABILIDADE
SEM INTERVENIÊNCIA, PORÉM ACOMPANHADO DO TERMO DE DECLARAÇÃO
DO ANEXO III**

AV-000/00000(AV-____), em 00 de janeiro de 2013.-

PORTABILIDADE DE FINANCIAMENTO - Nos termos do instrumento particular, com força de escritura pública, de portabilidade de financiamento imobiliário e transferência de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, de acordo com as normas do sistema financeiro da habitação (SFH) e de outras avenças, celebrado em 00 de janeiro de 2013, pelo credor/fiduciário YYYYYYYYYY., com sede em __, por sua agência ____, prefixo ____, CNPJ sob número ____, representado por seu procurador ____e pelo devedor/fiduciante ____, já qualificado, e por sua companheira/anuente, ____, já qualificada.; e de conformidade com o instrumento particular firmado em __ de janeiro de 2013 pela credora do financiamento originário, .BANCO XXXXXXXX., qualificada no instrumento, fica constando que em virtude da portabilidade do financiamento/crédito imobiliário, declarou ter recebido o saldo devedor do financiamento primitivo. Fica constando ainda, que o saldo devedor remanescente do financiamento objeto do R-00, de responsabilidade do devedor importa em **R\$000.000,00** (___ mil, ___ reais ___ centavos), permanecendo a alienação fiduciária do **R-00** e tendo como novo credor o **BANCO YYYYYYYY.**, já qualificado. Fica constando finalmente, que o **PRAZO** é de ____(000) meses, sendo a **TAXA DE JUROS** as constantes do contrato e a **FORMA DE PAGAMENTO** é de _____ (000) prestações mensais e sucessivas, no valor total inicial da primeira de **R\$000.000,00** (___ mil, ___ reais ___ centavos), com vencimento para 00/00/2013 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes. O **OBJETO DA GARANTIA, em alienação fiduciária, nos termos do art. 22, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997**, é o imóvel objeto desta matrícula, **em caráter fiduciário**, o **VALOR DA GARANTIA**, para efeitos do artigo 24, inciso VI, da Lei 9.514/97, é de **R\$000.000,00** (___ mil, ___ reais ___ centavos) e o **PRAZO DE CARÊNCIA** para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos, da Lei 9.514/97, é de trinta **(30)** dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar o(s) devedor(es) na forma e para os efeitos do referido artigo. As demais condições constam dos instrumentos arquivados neste

Ofício.-

PROTOCOLO - Título apontado sob o número xxxxxx, em 00/00/2013, reapresentado em 00/0/2013.-

Local, _____ Data _____.- Registrador/Substituto(a)/Escrevente
Autorizado(a):_____.-

EMOLUMENTOS - R\$xxxx. Selo de Fiscalização xxxxx