

## Sumário

INTRODUÇÃO -----	1
LETRA IMOBILIÁRIA -----	2
1.1 Emissão -----	2
2.1 Aplicabilidade -----	3
3.1 Requisito -----	5
4.1 Lei -----	6
5.1 Circulação -----	8
CÉDULA HIPOTECÁRIA -----	8
1.2 Requisitos -----	10
2.2 Lei -----	11
3.2 Ementa -----	13
4.2 Negociação -----	15
5.2 Cumprimento da Obrigação -----	16
CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -----	16
1.3 Requisitos -----	18
2.3 Negociação -----	19
3.3 Jurisprudência -----	20
BIBLIOGRAFIA -----	23

## Introdução

Os Títulos de Crédito Impróprios são documentos representativos de obrigação que seguem parcialmente as regras do direito cambiário. Estes títulos não objetivam a circulação do crédito, pois o portador tem o direito de receber uma prestação de coisa ou serviço.

Assim como a atividade rural, a atividade imobiliária possui certas peculiaridades que ensejaram a criação de título de próprios, seja para agilizar a circulação dos créditos, seja para permitir a melhor captação de recursos.

#### I. Letra Imobiliária

As letras imobiliárias são promessas de pagamento emitidas pelas sociedades de crédito imobiliário, que conferem aos seus titulares o direito ao recebimento do valor prometido, acrescido de juros e correção monetária. Tais títulos são regidos pela Lei nº 4380/64 (arts. 44 a 53) e se destinam essencialmente à captação de recursos junto ao mercado, permitindo o acesso a mais capital, com custos menores.

Trata-se de um instrumento muito similar aos das debêntures, que representam empréstimos públicos feitos pela sociedade, outorgando apenas direitos de crédito e não direitos de acionistas.

#### ✓ Emissão

As sociedades de crédito imobiliário são instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional, constituídas sob a forma de sociedade anônima, que se destinam a operações de financiamento imobiliário. No exercício da sua função, é óbvio que elas precisam de recursos para conceder o crédito necessário à atividade imobiliária. Tais recursos poderão ser próprios ou de terceiros. Neste último caso, podem advir de diversas fontes, inclusive da captação junto ao público por meio da emissão de letras imobiliárias, dada a vedação de utilização de debêntures por tais instituições (Lei nº 4.380/64, art. 44, § 3º).

Quem adquire as letras imobiliárias repassa recursos a sociedade de crédito imobiliário e, em contrapartida, passa ter um direito de crédito contra ela, consiste no valor do título, mais juros, de no máximo 8% ao ano, e correção. Para o beneficiário da letra imobiliária, ela representa uma alternativa de investimento com risco baixo, dada a segurança das operações desenvolvidas por tais entidades. Ademais, trata-se de título executivo (Lei nº 4.380/64 – art. 45, parágrafo único), permitindo medidas mais rápidas para a satisfação do crédito.

Outrossim, a Lei nº 4380/64 afirma que o credor da letra imobiliária tem preferência em relação a quaisquer outros créditos contra a sociedade, inclusive os de natureza fiscal (art. 44, § 2º). A nosso ver, contudo, tal privilégio não mais existe tendo em vista o advento do Código Tributário Nacional (Lei 5.172/66), cujo artigo 186, estabelece que o “crédito tributário prefere a qualquer outro, seja qual for sua natureza ou o tempo de sua constituição, ressalvados os créditos decorrentes da legislação do trabalho ou do acidente de trabalho”. Diante dessa disposição, os credores da letra imobiliária não terão privilégios em relação aos credores fiscais, trabalhistas e de acidente de trabalho.

#### ✓ Aplicabilidade

A letra de crédito imobiliário nada mais é do que emprestar dinheiro para o banco. Ao se emprestar dinheiro para o banco, o mesmo utilizará este dinheiro para

emprestar a outras pessoas. É assim que funciona o sistema financeiro, de um lado estão as pessoas que possuem sobras de recursos dispostos a investir e de outro estão as pessoas com carência de recursos, que precisam de dinheiro emprestado.

O grande diferencial é que o banco não pode se dar ao luxo de emprestar o dinheiro investido para qualquer finalidade. Por lei, ele só pode emprestar para outras pessoas quando o empréstimo possuir vínculo com algum crédito imobiliário, por isso é comum dizer que a LCI tem lastro ou é lastreada em crédito imobiliário, isso significa dizer que aquele dinheiro emprestado ao banco foi usado para alguma operação de crédito, tendo como garantia um imóvel.

A LCI é um título de crédito privado e ao adquiri-lo passa-se a ter direito sobre a quantia inicial emprestada ao banco mais os juros acordados no momento da aplicação.

Existem basicamente 3 fatores que influenciam a rentabilidade da LCI:

- Risco da aplicação;
- Prazo da aplicação;
- Taxa acordada com a instituição financeira.

O risco de crédito vem associado com um risco da instituição financeira escolhida para aplicar em LCI quebrar ou falir. Em geral, quanto menor for o porte da instituição financeira, maior o risco dela quebrar. Desta maneira, para compensar este risco as instituições menores tendem a oferecer rentabilidades bem maiores que os grandes bancos.

Com o objetivo de incentivar as aplicações em LCI, o governo decidiu isentar o imposto de renda de pessoas físicas.

A rentabilidade final no momento de resgate tenderá a ser aquela negociada com o banco no momento da aplicação. Incide IOF sobre a LCI somente se acontecer resgate num período de 30 dias a partir da aplicação inicial. O imposto é alto nos primeiros dias após a aplicação, e decresce até zerar no trigésimo dia.

A LCI assim como todo investimento tem os seus riscos, os principais são: o risco de crédito e risco de liquidez. O risco de crédito é o risco de a instituição financeira quebrar ou falir. Porém a LCI conta com o FGC (Fundo Garantidor de

Crédito) que é uma entidade privada, sem fins lucrativos que garante aplicações no valor de até R\$ 250.000,00 por CPF em cada instituição financeira. Isto quer dizer que em caso de falência da instituição que foi aplicado o dinheiro, se o valor for inferior a R\$ 250 mil o investidor terá seu dinheiro devolvido.

Já o risco de liquidez diz respeito ao tempo necessário para transformar um investimento em dinheiro no bolso para ser usado de maneira imediata. A LCI tem risco de liquidez proporcional ao prazo de vencimento da aplicação, a aplicação só pode ser resgatada depois que o prazo combinado com o banco expirar.

Por um tempo investir em LCI foi sinônimo de pessoas que possuíam uma alta renda, mas hoje não é mais assim. A aplicação mínima varia de banco para banco. Diferente de um fundo de investimento, a LCI não possui taxa de administração nem de desempenho.

Existem duas maneiras de investir em LCI, através do seu próprio banco ou de uma corretora de valores, uma corretora de valores vai proporcionar uma oferta maior de LCI, uma vez que ela negocia com vários bancos ao mesmo tempo, elas também costumam oferecer taxas de rentabilidade maiores que a negociação direta feita com o próprio banco.

Para aplicar é necessário ter uma conta em banco. A aplicação mínima depende da instituição emissora, e geralmente é de R\$ 30 mil, mas há instituições que permitem investimentos a partir de R\$ 1 mil, porém investimentos menores em geral rendem menos. Por exemplo:

<b>BANCOS</b>	<b>CARÊNCIA</b>	<b>APLICAÇÃO MÍNIMA</b>
BANCO DO BRASIL	90 DIAS	R\$ 1.000,00
BRADESCO	90 DIAS	R\$ 5.000,00
CAIXA	90 DIAS	R\$ 30.000,00
ITAÚ	180 DIAS	R\$ 100.000,00

Os resgates podem ser feitos somente a partir de 90 dias depois da aplicação. Em alguns casos, existem carências maiores, mas a rentabilidade

também tende a ser maior. A rentabilidade, para um investidor comum gira em torno de 0,6 % ao mês. Com muita pesquisa junto aos bancos. É possível obter um percentual um pouco maior.

Como qualquer outro investimento no mercado financeiro, as LCI's apresentam vantagens e desvantagens:

- **Vantagens:**
  - A isenção do Imposto de Renda para pessoas físicas;
  - O baixo risco;
  - A proteção de até R\$ 250 mil do FGC (Fundo Garantidor de Crédito);
- Remuneração atrelada a um índice CDI (Certificados de Depósito Interbancário) ou Índices de Preços.

- **Desvantagens:**

- Restrição de liquidez;
- A necessidade de ser correntista de banco;
- O alto valor mínimo inicial;
- Prazo longo para o resgate.

- ✓ **Requisitos:**

- I – Nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;
- II – O número de ordem, o local e a data de emissão;
- III – a denominação “letra de Crédito Imobiliário”;
- IV – o valor nominal e a data de vencimento;
- V – a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;
- VI – os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;
- VII – a identificação dos créditos caucionados e seu valor;
- VIII – o nome do titular;
- IX – cláusula à ordem, se endossável.

✓ LEI

LEI Nº 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004

## CAPÍTULO II

### DA LETRA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Art. 12. Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário - LCI, lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular; e

IX - cláusula à ordem, se endossável.



§ 2o A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 13. A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

#### Jurisprudência

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 14. A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 15. A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1o A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2o O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 16. O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

#### ✓ Circulação

O titular da letra imobiliária poderá aguardar o seu vencimento e buscar o recebimento do seu crédito, inclusive por meio de ação executiva. Todavia, nem sempre ele precisará aguardar tanto para dar liquidez ao seu investimento, na medida em que as letras imobiliárias podem ser negociadas inclusive em bolsas de

valores. Com tal negociação, o seu titular irá receber valores, transferindo seus direitos a outras pessoas.

A Lei nº 4.380/64 afirma que tal negociação das letras dependerá da própria forma adotada, uma vez que elas poderão ser ao portador ou nominativas (art. 46). No primeiro caso, sua transferência ocorreria por simples tradição, isto é, pela simples entrega do documento. No segundo caso, a circulação poderia ser feita de duas formas: (a) pela alteração do livro de registro de letras imobiliárias, com a consequente anotação no certificado ou com a emissão de novo certificado; e (b) pelo endosso em preto do título, o qual deverá ser averbado no livro de registros de letras imobiliárias.

A opinião majoritária da nossa doutrina é no sentido de admitir todas as formas de negociação previstas pela Lei nº 4.380/64. Rubens Requião e Maria Bernadete Miranda, por sua vez, só admitem que as letras imobiliárias adotem a forma nominativa.

A nosso ver, a razão está com a segunda opinião, porque a Lei nº 8.021/90 proibiu a emissão de título que visavam a captação de recursos sob a forma de

## II - Cédula hipotecária

Foi instituída através do decreto lei nº 70/66, esse título é emitido por instituições financeiras que trabalhem com financiamento imobiliário envolvido no sistema financeiro da habitação, e este foi criado pelo governo federal, para facilitar a aquisição da casa própria.

A emissão da cédula hipotecaria depende das hipóteses previstas no registro geral de imóveis, assim sendo ela funciona como um instrumento competente para a representação dos respectivos créditos hipotecários.

A cédula é emitida a partir de contratos de financiamentos imobiliários que possuam obrigatoriamente cláusulas que prevê a obrigação do devedor de conservar o imóvel hipotecado, nas épocas próprias pagar todos os impostos e qualquer outras obrigações que recaiam sobre o imóvel (propter rem), manter o imóvel segurado por quantia no mínimo correspondente a seu valor monetário.

De acordo com o artigo 27 do decreto-lei nº70/66. A emissão ou endosso de cédula hipotecária com infringência desse decreto-lei constitui para o emitente ou para o endossante, o crime de estelionato, ficando sujeito ao artigo 171 do código penal brasileiro. O credor hipotecário que a emite nos casos de: operações compreendidas no Sistema Financeiro da Habilitação; nas hipotecas de que credores instituições financeiras em geral e companhias de seguro; hipotecas entre outras partes desde que seja originalmente emitida em favor de instituições financeiras em geral ou companhias de seguro.

A cédula hipotecaria pode ser integral ou fracionada. A cédula hipotecaria integral representa a totalidade do credito hipotecário ou fracionado, que e quando apresenta parte dele, onde a soma do principal das cédulas hipotecarias feita sobre certa hipoteca e ainda em circulação não poderá exercer, em nenhuma circunstância admitindo na soma o calculo da correção monetária. Agora em se tratando da hipoteca fracionada, esta pode ser emitida isoladamente ou em conjunto, fica a critério do credor, a qualquer momento antes do vencimento da divida hipotecaria.

Permite a emissão de cédula hipotecaria sobre segunda hipoteca, porem desde que esteja expressa a declaração com evidencia, no anverso.

Mais a frete vamos observar os requisitos da cédula hipotecaria que esta prevista no artigo 15 do decreto-lei 70/66.

Duas classificações podem ser feito das Cédulas Hipotecárias, uma que as agrupa segundo sua maneira de circular, isto é, o modo de efetuar sua transferência, e outra, que o faz tomando em conta a garantia que lhes serve de respaldo. Tomando em conta sua maneira de circular, as Cédulas Hipotecárias podem ser “nominativas” ou ao “portador”. Da possibilidade de que as Cédulas Hipotecárias possam ser nominativas ou ao portador, se infere claramente que as mesmas não podem ser expedidas à ordem. Ao estabelecer-se a possibilidade de que as Cédulas possam ser nominativas ou ao portador, se faz referência à divisão dos títulos de crédito, que é aquela que os classifica em títulos ao portador, títulos à ordem e títulos nominativos, classificação esta que aparece disposta em um sentido de progressiva complexidade, pois à medida que passa de um título a outro, na ordem no qual enunciamos, se constata um crescente grau de segurança.

De acordo aos princípios que regem a antes mencionada classificação dos títulos de crédito, as Cédulas Hipotecárias ao portador são as que não precisam a designação da pessoa autorizada para exercer o direito expresso nelas; tais Cédulas, cujo regime de circulação é o mais singelo, se transferem pela simples entrega, pelo que constituem títulos de legitimação real, em oposição aos títulos à ordem e aos nominativos, aos quais se lhes conhece com a denominação de títulos de legitimação nominal.

As Cédulas nominativas sujeitas a um regime de transmissão mais complexo, são as estendidas a favor de uma pessoa determinada; sua transferência, comporta a notificação ao Banco emissor, o qual pode ser feito mediante declaração inscrita nos registros do mesmo.

#### ✓ Requisitos

Os requisitos específicos da cédula hipotecária estão dispostos no artigo 15 do Decreto-lei 70 de 1966.

Os requisitos dispostos, visam a necessidade de qualificar o crédito que está sendo representado, inclusive com a identificação do imóvel hipotecado. Deverá conter nessa qualificação o valor do crédito, seus encargos e a data ou datas e vencimento. Deverá conter também o lugar do pagamento. Far-se-á ainda a qualificação do imóvel hipotecado e a própria hipoteca, com os dados do registro do imóvel.

Deverão ser qualificadas a cédula e as partes envolvidas. O emitente e o devedor do crédito também deverão se qualificar, porém a assinatura necessária no título de crédito será apenas do emitente que ira fazer a promessa de pagamento.

A promessa do emitente significa a sua coobrigação pelo pagamento do crédito representado, apenas se ele não comunicar o devedor hipotecário dessa emissão no prazo de 30 dias após a emissão.

#### ✓ Lei

No que tange sobre a disposição do título, deverão ser respeitados todos os requisitos contidos no artigo abaixo:

Art. 15 A cédula hipotecária conterà obrigatòriamente:

I - No anverso:

a) nome, qualificação e endereço do emitente, e do devedor;

b) número e série da cédula hipotecária, com indicação da parcela ou totalidade do crédito que represente;

c) número, data, livro e folhas do Registro-Geral de Imóveis em que foi inscrita a hipoteca, e averbada a cédula hipotecária;

d) individualização, do imóvel dado em garantia;

e) o valor da cédula, como previsto nos artigos 10 e 12, os juros convencionados e a multa estipulada para o caso de inadimplemento;

f) o número de ordem da prestação a que corresponder a cédula hipotecária, quando houver;

g) a data do vencimento da cédula hipotecária ou, quando representativa de várias prestações, os seus vencimentos de amortização e juros;

h) a autenticação feita pelo oficial do Registro-Geral de Imóveis;

i) a data da emissão, e as assinaturas do emitente, com a promessa de pagamento do devedor;

j) o lugar de pagamento do principal, juros, seguros e taxa.

II - No verso, a menção ou locais apropriados para o lançamento dos seguintes elementos:

a) data ou datas de transferência por endosso;

b) nome, assinatura e endereço do endossante;

c) nome, qualificação, endereço e assinatura do endossatário;

d) as condições do endosso;

e) a designação do agente recebedor e sua comissão.

Parágrafo único. A cédula hipotecária vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação deverá conter ainda, no verso, a indicação dos seguros obrigatórios, estipulados pelo Banco Nacional da Habitação.

Art. 16 A cédula hipotecária é sempre nominativa, e de emissão do credor da hipoteca a que disser respeito, podendo ser transferida por endosso em preto lançado no seu verso, na forma do artigo 15, II, aplicando-se à espécie, no que este decreto-lei não contrarie, os artigos 1.065 e seguintes do Código Civil.

Parágrafo único. Emitida a cédula hipotecária, passa a hipoteca sobre a qual incidir e fazer parte integrante dela, acompanhando-a nos endossos subsequentes, sub-rogando-se automaticamente o favorecido ou o endossatário em todos os direitos creditícios respectivos, que serão exercidos pelo último deles, titular pelo endosso em preto.

Art. 17 Na emissão e no endosso da cédula hipotecária, o emitente e o endossante permanecem solidariamente responsáveis pela boa liquidação do crédito, a menos que avisem o devedor hipotecário e o segurador quando houver, de cada emissão ou endosso, até 30 (trinta) dias após sua realização através de carta (do emitente ou do endossante, conforme o caso), entregue mediante recibo ou enviada pelo registro de Títulos e Documentos, ou ainda por meio de notificação judicial, indicando-se, na carta ou na notificação, o nome, a qualificação e o endereço completo do beneficiário (se se tratar de emissão) ou do endossatário (se se tratar de endosso).

§ 1º O Conselho Monetário Nacional fixará as condições em que as companhias de seguro e as instituições financeiras poderão realizar endossos de cédulas hipotecárias, permanecendo solidariamente responsáveis por sua boa liquidação, inclusive despesas judiciais, hipótese em que deverão indicar na própria cédula, obrigatoriamente, o custo de tais serviços.

§ 2º Na emissão e no endosso da cédula hipotecária é dispensável a outorga uxória.

Art. 18 A liquidação total ou parcial da hipoteca sobre a qual haja sido emitida cédula hipotecária prova-se pela restituição da mesma cédula hipotecária, quitada, ao devedor, ou, na falta dela, por outros meios admitidos em lei.

Parágrafo único. O emitente, endossante, ou endossatário de cédula hipotecária que receber seu pagamento sem restituí-la ao devedor, permanece responsável por todas as consequências de sua permanência em circulação.

✓ Ementa

<b>ORIGEM:</b> 2A CAMARA CIVEL	<b>FONTE:</b> DJ 1615 de 27/08/2014
<b>ACÓRDÃO:</b> 19/08/2014	<b>LIVRO:</b> (S/R)
<b>PROCESSO:</b> 201492744140	<b>COMARCA....:</b> GOIANIA

**RELATOR:** DES. LEOBINO VALENTE CHAVES

**PROC./REC.:**274414-71.2014.8.09.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

**EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. APLICABILIDADE DA LEI Nº 9.514/1997. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE IMÓVEIS. INAPLICABILIDADE DO DECRETO-LEI Nº 70/1966. CÉDULA HIPÓTECÁRIA. Conforme previsão nos parágrafos 1º e 2º do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, é assegurado ao adquirente do imóvel, por força do leilão público retratado nos dispositivos mencionados, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida, liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no artigo 26 do referido Diploma Legal, a consolidação da propriedade. Inteligência do artigo 30 da Lei Federal nº 9.514/1997, aplicável à

espécie. AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO.

**DECISÃO:** Acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Segunda Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer do agravo e dar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator. Votaram, além do Relator, os Desembargadores Zacarias Neves Coelho e Carlos Alberto França. Presidiu a sessão o Desembargador Amaral Wilson de Oliveira.

AGRAVANTE: ERALDO RAMOS EMPREEDIMENTOS IMOBILIARIOS  
LTDA

**PARTES:**

AGRAVADO: HEGLISON MARCOS BATISTA SANTOS

Agravo de instrumento de reintegração de posse, tem se a aplicabilidade da lei nº 9.514/1997 “ Do Sistema de Financiamento Imobiliário” CAPÍTULO II Da Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel  
Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é 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. Inaplicabilidade do Decreto – Lei nº 70/1966 CAPÍTULO II DA CÉDULA HIPOTECÁRIA NO Art 9º Os contratos de empréstimo com garantia hipotecária, com exceção das que consubstanciam operações de crédito rural, poderão prever o reajustamento das respectivas prestações de amortização e juros com a conseqüente correção monetária da dívida. Neste caso o agravo de instrumento que foi interposto por Eraldo Ramos Empreendimentos imobiliários LTDA , em desfavor de Heglison Marcos Batista Santos , que foi prolatada em autos da ação de reintegração de posse ajuizada pela agravante , nesta decisão apresentou a reintegração de posse .É invocado pela agravante , por sua vez diz respeito a alienação fiduciária de imóveis , que vem a assegurar a alienação fiduciária pelo qual o devedor , ou fiduciante , com o escopo de garantia , contrata a transferência ao credor , ou fiduciário , da propriedade resolúvel de coisa móvel institui a cédula hipotecaria dando por conseguinte a regulamentação de leilão de imóveis hipotecados em casos de inadimplementos , que pelo decreto – lei 70/1966 afirma que as hipotecas a que se referem aos artigos 9º e 10 e seus incisos , quando não pagas no vencimento , poderão a escolha do



credor , ser objeto de execução.Liminarmente , para desocupação em sessenta dias desde que comprovada a consolidação da propriedade.

#### ✓ Negociação

Assim como os demais títulos, a cédula hipotecária poderá ser objeto de negociação, desde que seja averbada à margem da hipoteca a que diz respeito, no registro do imóvel (Decreto Lei nº 70/66). Feita a averbação, a cédula hipotecária, que é sempre nominativa, poderá ser negociada por meio do endosso em preto, o qual, porém produzirá os efeitos de cessão de créditos. Corroborando esses efeitos de cessão, o endossante só será coobrigado pelo pagamento do título se não comunicar o devedor hipotecário do endosso, no prazo de 30 dias, por meio de carta, notificação judicial ou extrajudicial, sendo essenciais a comunicação o nome, a qualificação e o endereço completo do endossatário.

Além dos efeitos da cessão, o endosso da cédula hipotecária também tem mais formalidades que o endosso tradicional. Ele deverá ser datado e assinado pelo endossante e pelo endossatário, os quais também serão qualificados no endosso. Outrossim, exige-se a especificação das condições do endosso, bem como a indicação de quem irá receber o crédito do devedor (agente recebedor) e da sua eventual comissão.

#### ✓ Cumprimento da Obrigação

Por representar o próprio crédito hipotecário, total ou parcialmente, a cédula hipotecária não poderá ter vencimento superior ao vencimento do próprio crédito hipotecário representado. Havendo vencimento antecipado, cabendo ao devedor inclusive o direito de promover a consignação dos valores devidos (Decreto Lei 70/66 – art.20)

Feito o pagamento, o título deverá ser devolvido ao devedor, admitindo-se porém, a prova do pagamento por outros meios admitidos em direito. Com a prova desse pagamento, seja a devolução do título, seja um recibo passado pelo credor, o devedor poderá cancelar a averbação da cédula e o registro da hipoteca respectiva.

Tal cancelamento também poderá ocorrer por decisão judicial transitada em julgado (Decreto Lei nº 70/66 – art. 24).

Não havendo o pagamento no vencimento, o credor poderá promover a execução contra o devedor do crédito, pelo regime geral de cobrança dos créditos hipotecários. Eventualmente, poderão ser demandados o emitente e os endossantes, caso eles não comuniquem ao devedor, no prazo de 30 dias, a emissão ou o endosso. Quando as células foram emitidas ou endossadas por Bancos de Investimento, cujo capital e reservas livres sejam iguais ou superiores ao limite estabelecido pelo Banco Central, a Caixa Econômica Federal e os Bancos de Desenvolvimento, haverá a corresponsabilidade desses emitentes ou endossantes (Resolução nº 228/72 – CMN). Além disso, poderão ser demandados quaisquer outros devedores, eventualmente constante do título.

### III - Cédula de crédito imobiliário

A CCI é um documento representativo do crédito originado pela existência de direitos do crédito pelo pagamento parcelado. A cédula é emitida pelo credor, com o objetivo de facilitar e simplificar a cessão do crédito. Desse modo a cédula atende o mercado da securitização, agilizando a negociação de créditos uma vez que a seção pode ser feita mediante o endosso no próprio título, sem necessidade de uma formalização com um contrato de cessão.

A cci poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escrita ou cartular. É vedada a emissão da cci com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial. a emissão da cci sobre a forma escritural se faz mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo banco central do Brasil o credor da cci deverá imediatamente ser intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título e caso seja emitida sob a forma escritural caberá à instituição identificar o credor, para fim de intimação, o resgate da dívida representada pela cci prova-se com a declaração de quitação emitida pelo

credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito, já a cessão implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela célula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária. Tratando-se de cessão de crédito garantido por direito real, emitida na forma escritural, está dispensada de averbação no registro de imóveis.

A natureza da cci é um título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem. O crédito representado pela cci será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial, ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

A securitização cci, objeto de securitização nos termos da lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo termo de securitização de créditos, mediante indicação de seu valor, número, série e instituição custodiante. Representa uma fonte alternativa para a captação de recursos pelos participantes do mercado imobiliário. É um processo estruturado e coordenado por uma instituição especializada (companhia securitizadora), por meio do qual os créditos imobiliários são convertidos em títulos imobiliários (certificados de recebíveis imobiliários-cri) passíveis de negociação nos mercados financeiros e de capitais. De modo a permitir a captação de recursos para o desenvolvimento da construção civil e do financiamento imobiliário, a partir do desenvolvimento do mercado secundário de créditos imobiliários.

Essas CRI'S são títulos de créditos nominativos, de livre negociação, lastrados em créditos imobiliários. Constituem promessa de pagamento em dinheiro. Os CRI'S são de emissão exclusiva das companhias securitizadoras imobiliárias.

Para conferir maior segurança essa emissão de CRI'S pode ser feita em regime fiduciário. Pelo contrário de alienação fiduciária, o devedor transfere, temporariamente, a propriedade do bem imóvel ao credor como garantia ao financiamento. A utilização desse recurso resolve um dos principais problemas: os procedimentos judiciais para a retomada do bem, em caso de inadimplência. Por isso esse contrato representa um estímulo à concessão do crédito imobiliário e, ao

mesmo tempo, liquidez ao investimento nos certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos com tal garantia.

#### ✓ Requisitos

A Cédula de Crédito Imobiliário, é conhecida também como CCI e é um título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem. Lei nº 10.931 de 02 de Agosto de 2004.

As Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) são títulos representativos de créditos imobiliários. São emitidas pelo credor do crédito imobiliário, podendo ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele. A soma das CCI's fracionárias emitidas em relação a cada crédito não pode exceder o valor total do crédito que elas representam. Pode ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cártula.

A CCI deverá conter alguns requisitos;

Art.19 da Lei nº10.931 de 02 de Agosto de 2004.

- A denominação "Cédula de Crédito Imobiliário", quando emitida cartularmente;
- O nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;
- A identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;
- A modalidade da garantia, se for o caso;
- O número e a série da cédula;
- O valor do crédito que representa;
- A condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

- O prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluídas as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;
- O local e a data da emissão;
- A assinatura do credor, quando emitida cartularmente;
- A autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real; e
- Cláusula à ordem, se endossável.

O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia. A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

#### ✓ Negociação

Como os títulos já mencionados, a CCI também pode ser negociada. Caso ela seja emitida sob a forma escritural, será registrada em sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil do Brasil, que será responsável também por sua negociação. Caso o crédito possua garantias reais, é dispensável a averbação da circulação no registro de imóveis, aplicando-se o regime geral da cessão de créditos.

Já a CCI cartular poderá ser objeto de endosso, quando tiver a cláusula à ordem, ou de cessão de crédito. Em ambos os casos, o regime aplicável será o regime aplicável será o regime geral do instituto, uma vez que não há regras específicas na legislação em análise. Mamede ressalta, com razão, a dificuldade de aplicação do endosso, tendo em vista a forma normal de pagamento dos créditos imobiliários. Apesar disso, acreditamos na sua aplicabilidade, pelo próprio texto da Lei nº

10.931/2004, que prevê a cláusula à ordem (art. 19, XII) e admite a prova da quitação, por qualquer meio admissível (art. 24), e não apenas pela entrega do título ao devedor.

✓ Jurisprudência

**ORIGEM.....:** TJGO SEGUNDA **FONTE.....:**  
CAMARA CIVEL  
**ACÓRDÃO.....:** 21/03/1995 **LIVRO.....:**  
**PROCESSO...:** **COMARCA.....:**NIQUELANDIA

**RELATOR.....:** DES GONCALO TEIXEIRA E SILVA

**REDATOR.....:**

**PROC./REC...:**34723-6/188 - APELACAO CIVEL

**EMENTA.....:**"EMBARGOS DO DEVEDOR - EXECUCAO DE CEDULA RURAL PIGNORATICA - TITULO LIQUIDO E CERTO - ART. 10 DO DECRETO-LEI Nº 167/67 - INAPLICACAO DA TR COMO FATOR DE ATUALIZACAO DO DEBITO - INCIDENCIA DE CORRECAO MONETARIA - INEXISTENCIA DE EXCESSO DE EXECUCAO - CAPITALIZACAO DE JUROS - MORA DO DEVEDOR. I - A CEDULA RURAL PIGNORATICA E TITULO CIVIL, LIQUIDO, CERTO E EXIGIVEL, PELA SUA SOMA OU ENDOSSO (ART. 10, DO DEC.LEI 167/67). II - O FATO DE A TR TER SIDO JULGADA IMPROPRIA COMO FATOR DE ATUALIZACAO DO DEBITO, NAO SIGNIFICA QUE A CORRECAO MONETARIA FOI EXTINTA, POIS OUTROS INDICES PODEM SER APLICADOS, COMO POR EXEMPLO, O IPC. III - A CORRECAO MONETARIA NAO E UM PLUS QUE SE ACRESCENTA, MAS UM MINUS QUE SE QUER EVITAR, NAO CONSTITUINDO ESSE ACRESCIMO EM EXCESSO DE EXECUCAO. IV - A CORRECAO MONETARIA SOBRE CREDITO RURAL NAO E ILEGAL, NEM INCONSTITUCIONAL - SUMULA 16 DO S.T.J. V- A

CAPITALIZACAO DOS JUROS DESDE QUE PACTUADA E DEVIDA - SUMULA 93 DO S.T.J. VI - EM CASO DE MORA DO DEVEDOR OS JUROS CONSTANTES DA CEDULA SO PODERAO SER ELEVADOS DE 1% (UM POR CENTO) AO ANO - PARAGRAFO UNICO DO ART. 5º, DO DECRETO-LEI Nº 167/67, EMBORA PACTUADO EM PERCENTUAL SUPERIOR, NAO PODENDO TAL CLAUSULA CONTRARIAR A NORMA LEGAL INSTITUIDA. VII - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE".

**DECISÃO.....:**CONHECIDO E PROVIDO, A UNANIMIDADE

**PARTES.....:** APELADO: BANCO DO BRASIL S/A

APELANTE: IMOBILIARIA E COMERCIAL PIRUCAIA LTDA.

**REF.**

**LEG...:**

### **Resumo Jurisprudência**

Apelação cível, com embargos do devedor tem como as partes sendo o apelado Banco do Brasil S/A e apelante Imobiliária e comercial pirucaia LTDA , está ação teve como decisão conhecido e provido , a unanimidade Tal apelação . Sendo assim A empresa Credora possui direitos de crédito imobiliário parcelados contra o Devedor, que gera um fluxo financeiro futuro. A credora emite CCI's lastreadas nos direitos de crédito e cede as CCI's para a securitizadora. A securitizadora emite CRI's lastreados nas CCI's e os coloca no mercado. A colocação dos CRI's capta recursos dos investidores para a Securitizadora. A Securitizadora utiliza os recursos captados para pagar à empresa credora pela cessão dos CCI's. Ao longo da operação o fluxo financeiro do pagamento das parcelas dos direitos de crédito vão

diretamente para a Securitizadora, que utiliza os recursos para remunerar os investidores de acordo com o estabelecido no Termo de Securitização. As importâncias fornecidas pelo financiador vencerão juros as taxas que o Conselho Monetário Nacional fixar e no vencimento das prestações, se assim acordado entre as partes; no vencimento do título e na liquidação, por outra forma que vier a ser determinada por aquele Conselho, podendo o financiador, nas datas previstas, capitalizar tais encargos na conta vinculada a operação. Em caso de mora, a taxa de juros constante da cédula será elevável de 1% (um por cento) ao ano,este recurso conhecido e provido em parte .

Conclusão





✓ Bibliografia

TOMAZETTE, Marlon. Curso de Direito Empresarial: Títulos de Crédito. 2 Ed. São Paulo: Atlas, 2009.

REQUIÃO, Rubens. Curso de Direito Comercial. 2ª Ed. São Paulo: Sariaiva, 2011.

MAMEDE, Gladston. Direito Empresarial Brasileiro: Títulos de Crédito. 5ª Ed. São Paulo: Brasil, 2013.