

Intimação em Alienação Fiduciária de Imóveis e a Averbação de Consolidação da Propriedade

Revisão nº 1 – de 17/01/2023

A **notificação de alienação fiduciária** previsto no artigo 26 da Lei nº 9.514/97 tem por finalidade intimar o devedor para pagar sua dívida ou, se persistir em mora, possibilitar ao credor que consolide a propriedade do bem imóvel em seu nome. Após a consolidação do bem imóvel em seu nome, para satisfazer o seu crédito, o credor deverá alienar o bem em público leilão, seguindo o procedimento previsto no artigo 27 da Lei 9.514/97.

I- DOCUMENTOS PARA DAR ENTRADA NA NOTIFICAÇÃO:

1) REQUERIMENTO

2) REPRESENTAÇÃO DO CREDOR

Ex: procuração e substabelecimentos, contrato ou estatuto social, ata de eleição da diretoria, etc.

2.1) O documento que confere poder ao subscritor do requerimento em nome do credor deve ser apresentado no original, certidão ou cópia autenticada, deve outorgar poderes compatíveis com o ato de cobrança de dívida, deve estar com prazo de validade e data de expedição compatíveis com a data do requerimento.

3) PLANILHA COM A PROJEÇÃO MÍNIMA DE 30 DIAS DA DÍVIDA A SER COBRADA DO DEVEDOR PELO CARTÓRIO (RUBRICADA OU ASSINADA PELO REPRESENTANTE DO CREDOR). (MODELO ABAIXO)

II- PROCEDIMENTOS

Tratando-se de imóvel ainda matriculado no Serviço de Registro de Imóveis de Matinhos, deverá ser requerida a abertura de matrícula nesta Serventia Registral, préviamente ou concomitantemente com a tramitação deste procedimento, com todos os requisitos registrais, além da apresentação da certidão da matrícula atualizada, visando a oportuna averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

4) PRAZO DE CARÊNCIA

Verificar se o prazo de carência para expedição da intimação prevista no contrato está sendo observada, eis que o credor somente pode iniciar o procedimento de constituição em mora se já transcorreu tal prazo de carência (artigo 26, § 2º da Lei 9.514/97).

5) A NOTIFICAÇÃO É SEMPRE PESSOAL

5.1) Verificar se o(s) devedor(es) fiduciante(s) é (são) titular(es) de direito real do imóvel;

5.2) Cuidando-se de vários devedores fiduciantes ou cessionários, inclusive cônjuges, necessária a promoção da intimação individual e pessoal de todos eles, contudo, em havendo cláusula contratual pela qual os cônjuges, devedores fiduciantes, constituem-se procuradores recíprocos, inclusive para receber intimações e notificações, a intimação pode ser feita ao seu procurador *ex vi* do art. 26, § 3º, da Lei nº 9.514/97, que reza que a intimação, para constituição em mora, será

feita pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído.

5.3) Quando os devedores fiduciantes forem marido e mulher, pai ou mãe e filho, etc, deverão ser emitidas quantas notificações forem os devedores, endereçadas para cada um deles;

5.4) Na hipótese de falecimento do devedor, a intimação será feita:

a) ao inventariante (caso tenha havido abertura de inventário), devendo ser apresentadas a certidão de óbito e o termo de compromisso de inventariante;

b) a todos os herdeiros e legatários do devedor (se não houver abertura de inventário), os quais serão indicados pelo credor fiduciário. Neste caso, serão apresentadas a certidão de óbito e o testamento, quando houver, ou declaração de inexistência de testamento.

5.5) Se houver emissão de CCI:

a) CARTULAR: a intimação deve ser promovida pelo possuidor da CCI (o emitente da CCI pode declarar que ela não circulou);

b) ESCRITURAL: a intimação deve ser promovida pelo credor indicado pela instituição custodiante mencionada na CCI.

5.6) As intimações de pessoas jurídicas, devedores fiduciantes, serão feitas aos seus representantes legais, indicados pelo credor fiduciário;

6) DÍVIDA (artigo 26, §1º da Lei 9.514/97)

Considera-se dívida as prestações **vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento**, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação, sendo que:

a) Para a consecução dos fins da Lei 9.514/97 não é admitido o vencimento antecipado de toda dívida.

b) A cobrança de qualquer penalidade deve estar prevista no contrato e deve ser declarada e computada no valor total da dívida a ser cobrada. A serventia não pode fazer o cálculo pelo credor.

c) A cobrança do valor do registro, do ITBI, Laudêmio ou outras taxas, feitos pelos credores para possibilitar o procedimento deve estar previsto no contrato e deve ser comprovado documentalmente para ser considerado dívida.

7) PRAZO PARA PAGAMENTO

A partir de sua intimação, o devedor tem o **prazo de 15 dias** (§1º, art. 26) para pagar a dívida.

8) FORMA DE PAGAMENTO DA DÍVIDA PELO DEVEDOR

O devedor deverá pagar a dívida diretamente na agência bancária da instituição financeira da credora fiduciária ou no cartório (demais credores não integrantes do SFI).

8.1) Quando for o caso de pagamento em cartório, só será aceito em dinheiro ou cheque administrativo, no exato valor do montante da dívida na data do pagamento, cujo recibo será entregue ao fiduciante, com a quitação da dívida informada na planilha.

8.1.1) DA ENTREGA DO VALOR AO CREDOR

Se a dívida for paga, nos três dias subsequentes o oficial cientificará o credor para vir retirar os valores na serventia. Para retirar o valor o representante do credor deverá estar munido do protocolo da notificação original ou do ofício do cartório que cientificou-o do pagamento, de procuração do credor e documento de identificação pessoal com foto.

9) DO NÃO PAGAMENTO DA DÍVIDA

Passado o prazo de 15 dias e não paga a dívida, será o credor cientificado pelo cartório sobre a

possibilidade de vir consolidar a propriedade em seu nome, mediante a emissão da “certidão de não purgação da mora”.

Excepcionalmente, a critério do credor, este, por sua vez, concederá possibilidades de acordo em sua sede, devendo requerer o cancelamento do procedimento de cobrança (notificação), se for o caso de celebração de acordo.

10) DOS CASOS EM QUE HÁ NECESSIDADE DE PUBLICAR EDITAIS

Quando o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se **em local ignorado, incerto ou inacessível**, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutro de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

Não se considera **em local ignorado, incerto ou inacessível** o devedor que se furta em receber a notificação, estando em local certo e conhecido.

Caso conste da certidão que o devedor “**não foi encontrado**” ou está “**ausente**”, deve-se intimar o credor a apresentar novos endereços, não sendo o caso de intimação por edital (parágrafo único do art. 629-J do CNFE).

Quando, por **duas vezes**, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, **havendo suspeita motivada de ocultação**, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei no 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Após a publicação dos editais (comprovada pelo credor trazendo as vias do jornal ao cartório) o procedimento corre o rito de uma notificação normal, aguardando-se o prazo de 15 dias para pagamento ou não da dívida.

11) INTIMAÇÃO POR VIA JUDICIAL:

11.1) Na hipótese de o devedor, seu representante legal, ou procurador se ocultar de forma a não permitir a intimação, essa circunstância será certificada a fim de que o credor fiduciário promova a intimação pela via judicial. O procedimento extrajudicial será mantido vigente pelo prazo de 30 dias contados da data da ciência do credor fiduciário desta circunstância, findo o qual, e não havendo manifestação do credor, será cancelado o protocolo.

11.2) A intimação judicial deverá conter os mesmos requisitos da intimação extrajudicial;

Os autos devem ser entregues à parte na forma do art. 872 do CPC “*Feita a intimação, ordenará o juiz que, pagas as custas, e decorridos 48 (quarenta e oito) horas, sejam os autos entregues à parte independentemente de traslado*”, para juntada no procedimento em curso no RI, especialmente para fins de controle de purgação da mora;

No caso de não localização ou de ocultação do devedor, a publicação de editais e controle da purgação da mora, dependerá de haver constado na certidão do Oficial de Justiça, na notificação judicial, que o intimado foi procurado nos endereços fornecidos pelo credor fiduciário e no do próprio objeto da alienação fiduciária. Se não constar tal informação, o Oficial de Registro deverá elaborar nota de exigência, a fim de que o credor fiduciário promova nova notificação judicial.

III- DA CONSOLIDAÇÃO

12)- Assim sendo, nos termos do art. 26, §7º e art. 26-A, §1º, da Lei nº 9.514/97, a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário deverá ser averbada dentro do prazo **máximo de 120 (cento e vinte) dias**, à vista da prova pelo credor fiduciário, do pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” (ITBI) e, se for o caso, do laudêmio e a apresentação da Certidão de Autorização de Transferência (CAT-SPU), além do Funrejus, e findo o qual, havendo omissão destas providências, proceder-se-á ao arquivamento deste procedimento, exigindo-se um novo procedimento para a consolidação da propriedade

fiduciária (Parágrafo único, Art. 629-P, do CNFE).

12.1) Insta observar que para os casos de financiamento habitacional, inclusive operações do Minha Casa Minha Vida, instituído pela Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), a consolidação da propriedade deverá ser averbada “**trinta dias após** a expiração do prazo para purgação da mora”, nos termos da legislação de regência (IN nº 23, de 09/11/2018, CJ).

12.2) Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, o mesmo, no prazo de 30 dias contados da referida averbação, deverá promover dois públicos leilões para a alienação do imóvel;

12.3) Caso não ocorra a venda em leilão, hipóteses estas previstas nos parágrafos 1º e 5º do artigo 27 da [Lei 9.514/97](#), deverá o credor apresentar os autos de leilões negativos expedidos pelo leiloeiro oficial, assim como prova de quitação fornecida ao devedor fiduciante, requerendo a averbação da extinção da dívida.

Obs: O fiduciário não poderá dispor do bem antes de requerer a averbação da extinção da dívida.

EMOLUMENTOS E FUNREJUS

PROCEDIMENTO (INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 17/2017) REVOGADO PELA IN 23/2018	AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO
<p>Emolumentos: Tabela do Cível (base valor da dívida vencida até R\$ 121.787,56 e acima de R\$ 121.787,56, 1% sobre o valor da dívida vencida, limitado a R\$ 1.826,81 (2018)</p> <p><small>Não incide Funrejus (0,2% nem 25%) no procedimento, conforme entendimento a partir de 17/04/18 - SEL-0017587-32-2018-8-16-6000</small></p> <p><small>Não incide Funrejus na intimação feita diretamente pelo RI (desde 17/04/2018)</small></p> <p><small>A PARTIR DE 12/11/2018, pela IN 23/2018 só incide emolumentos em relação a INTIMAÇÃO conforme III, Tab XIV (RTD), caso opte em utilizar o RTD, nada mais incidindo, nem mesmo a prenotação. Revogada pela IN 3/2019</small></p> <p>A partir de 20/05/2019, pela IN 3/2019 incide emolumentos pelo procedimento conforme item I, 1ª faixa, da Tabela IX.</p>	<p>Emolumentos: 50% item XIII-b, Tab XIII, valor do imóvel ou avaliação do ITBI, o maior</p> <p>Funrejus: 0,2% valor do imóvel</p>

IV- ANEXOS:

REQUERIMENTO (Notificação)

Intimação para: _____ (nome do devedor)

Sra. Oficial,

Nos termos do §1º do Art. 26 da Lei 9514/97, em face da NÃO PURGAÇÃO de mora do devedor fiduciante abaixo identificado, solicitamos que seja consolidada a propriedade do imóvel em nome do(a) credor(a) _____, solicitamos que seja providenciada a intimação do devedor como segue:

FIDUCIANTE:

– Mutuário:

– CPF: _____ RG: _____

– Estado Civil (se casado constar regime de bens e nome do cônjuge):

***ENDEREÇOS AUTORIZADOS PARA NOTIFICAÇÃO (em ordem de preferência):**

– Residencial:

– Imóvel:

– Outros:

*** favor constar todos os endereços conhecidos do devedor, a fim de obtermos sucesso na intimação.**

MATRÍCULA DO IMÓVEL OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: _____
DADOS DO CONTRATO: nº _____, formalizado em _____/_____

TOTAL DA DÍVIDA POSIÇÃO EM: _____/_____ – R\$
NÚMERO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO, VALORES E RESPECTIVOS VENCIMENTOS:

Data vencimento	Nº Prestação	Encargo	Valor Total
xx/xx/xxxx		R\$	R\$
TOTAL			R\$

Segue anexa planilha demonstrativa de evolução da dívida para a efetiva cobrança.

Atenciosamente,

GERENTE:

CPF:

ATENÇÃO:1)- Se SFH = dispensado reconhecimento de firma. Outros financiamentos = reconhecer firma.**2)-**

Apresentar forma de representação. Consulte o cartório para verificar se quem assina pelo credor já tem procuração arquivada na serventia.

***PLANILHA – deve conter a projeção do débito de, no mínimo, um mês.**

**PROJEÇÃO DE DÉBITO PARA FINS DA PURGA NO REGISTRO DE IMÓVEIS
DEVEDOR:** _____

xx/xx/xxxx	R\$	xx/xx/xxxx	R\$
xx/xx/xxxx	R\$	xx/xx/xxxx	R\$
xx/xx/xxxx	R\$	xx/xx/xxxx	R\$
xx/xx/xxxx	R\$	xx/xx/xxxx	R\$
xx/xx/xxxx	R\$	xx/xx/xxxx	R\$
xx/xx/xxxx	R\$	xx/xx/xxxx	R\$

Assinatura:_____

REQUERIMENTO (Consolidação da Propriedade)

DEVEDOR FIDUCIANTE:

– Mutuário:

– CPF: RG:

– Estado Civil (se casado constar regime de bens e nome do cônjuge):

DADOS DO CONTRATO: nº _____, formalizado em ____/____/____
REGISTRO DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA sob R-** DA MATRÍCULA
nº **** do Registro de Imóveis de _____.

Sra. Oficial,

Considerando que decorreu o prazo de que trata o §1º do Art. 26 da Lei nº 9.514/97, sem a purgação da mora e com base no §7º do Art. 26 da Lei nº 9.514/97, solicitamos que seja promovida a consolidação da propriedade do imóvel em nome do(a) credor(a) _____, instruída com os seguintes documentos:

- ✓ Guia do ITBI quitada e se for o caso, do laudêmio e a Certidão de Autorização de Transferência (CAT-SPU);
- ✓ Funrejus (0,2%) quitada;

Atenciosamente,

GERENTE:

CPF:

ATENÇÃO: 1)- reconhecer firma. 2)- Apresentar forma de representação. Consulte o cartório para verificar se quem assina pelo credor já tem procuração arquivada na serventia.

Observação:

Desejando o credor se valer de procuração recíproca outorgada entre os cônjuges para receber intimação, deverá requerer expressamente, identificando a cláusula contratual que contém tal disposição. Neste caso, devem ser expedidas duas intimações (uma para cada

cônjuge), sendo uma delas com a informação de que a notificação está ocorrendo em razão da procura (parágrafo único, Art. 629-A, do CNFE).

Todos os prazos deste procedimento deverão ser contados em dias corridos (Art. 629-R, do CNFE).

IMPORTANTE

A presente listagem não é definitiva, servindo apenas como referência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica dos registros, poderá ser necessária complementação, esclarecimentos ou prévio registro de outro tipo de ato.