Introdução

Na alienação fiduciária com garantia de bem imóvel há o desdobramento da posse, de forma que, quando há o inadimplemento por parte do devedor, a Lei traz um procedimento específico e detalhado para que haja a consolidação da propriedade em nome do credor e sua alienação para quitação da dívida.

Esse procedimento deverá necessariamente seguir as etapas previstas em lei, sob pena de nulidade, quais sejam:

1. Constituição do devedor em mora
2. Consolidação da propriedade
3. Primeiro leilão
4. Segundo leilão
5. Quitação
6. Reintegração de posse

Estudaremos cada uma delas a seguir.

1. Constituição do devedor em mora

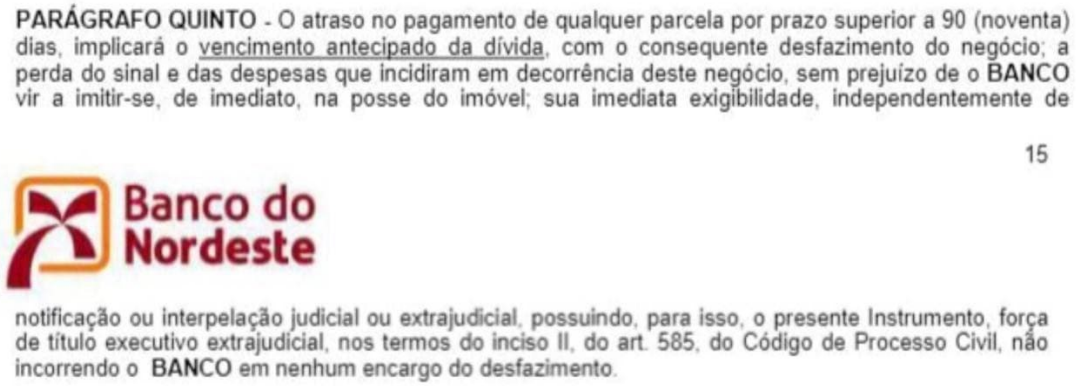
A primeira etapa a ser seguida, no caso de inadimplemento, é a constituição do devedor em mora. Diferentemente do caso dos bens móveis, o simples atraso no pagamento não constitui a mora, sendo obrigatória a intimação do devedor.

A intimação do devedor para pagamento da dívida no prazo de 15 dias será realizada por meio de Notificação, contendo o valor dos débitos em aberto, feita pelo Registro de Imóveis.

Se o devedor pagar as parcelas vencidas dentro do prazo estipulado de 15 dias a contar do recebimento da notificação, a alienação fiduciária segue normalmente com o pagamento das parcelas seguintes.

> Se o instrumento da alienação fiduciária tiver cláusula de vencimento antecipado, muito comum em contratos bancários, e o credor optar por cobrar a dívida integralmente, o devedor não poderá fazer o pagamento parcial, impossibilitando a continuidade da alienação fiduciária.

Veja exemplo de contrato bancário com cláusula de vencimento antecipado:



PARÁGRAFO QUINTO - O atraso no pagamento de qualquer parcela por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará o vencimento antecipado da dívida, com o consequente desfazimento do negócio; a perda do sinal e das despesas que incidiram em decorrência deste negócio, sem prejuízo de o **BANCO** vir a imitir-se, de imediato, na posse do imóvel; sua imediata exigibilidade, independentemente de

15

Banco do Nordeste

notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, possuindo, para isso, o presente Instrumento, força de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II, do art. 585, do Código de Processo Civil, não incorrendo o **BANCO** em nenhum encargo do desfazimento.

O devedor pode, ainda, dar seus direitos sobre o imóvel como pagamento da dívida, se o credor assim aceitar.

2. Consolidação da propriedade

Decorrido o prazo da intimação para pagamento vista no tópico anterior sem purgação da mora, ocorre a consolidação da propriedade do bem imóvel na pessoa do credor. Isto é, a propriedade do credor deixa de ser resolúvel e passa a ser plena.

Embora em teoria a consolidação da propriedade ocorra com o fim do prazo da notificação, a lei determina que esta deverá ser oficializada via averbação na matrícula do imóvel em até 30 dias. Com isso, o devedor ganha um prazo a mais para realizar o pagamento.

Caso o devedor realize o pagamento da dívida até a averbação da consolidação da propriedade, há a purgação da mora e a alienação fiduciária é restabelecida.

3. Primeiro leilão

Na hipótese de o devedor não realizar o pagamento antes da averbação da consolidação da propriedade do bem imóvel em nome do credor, este terá o prazo de 30 dias, a contar da averbação, para levar o imóvel a leilão.

Neste leilão, só serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor do imóvel, conforme indicado no instrumento que constitui a alienação fiduciária. Se não houver lance ou se o valor for inferior ao valor do bem, deve ser realizado o segundo leilão.

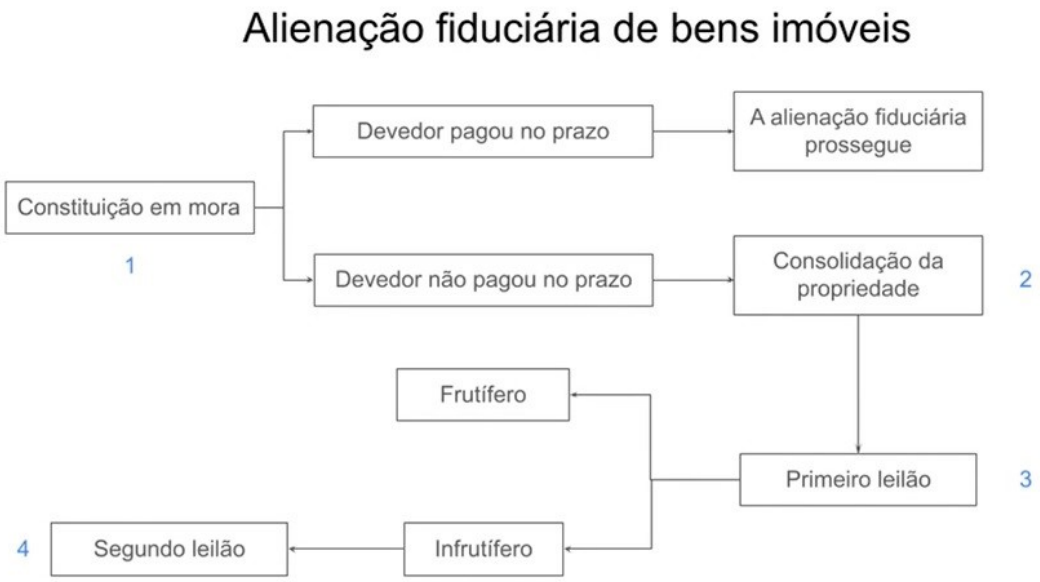
4. Segundo leilão

No segundo leilão para alienação do bem imóvel dado em garantia serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da dívida.

Desde a averbação da consolidação da propriedade até o segundo leilão o devedor tem preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida e todas as despesas incorridas. Trata-se de mais um benefício dado pelo legislador para que o devedor não perca seu imóvel.

Fluxograma

Para facilitar os estudos, observe o fluxograma abaixo contendo as etapas do procedimento no caso de inadimplemento da alienação fiduciária de bens imóveis vistas até aqui:



Findo o prazo para pagamento das parcelas em atraso pelo devedor, há a consolidação da propriedade em nome do credor e o imóvel é levado a leilão por duas vezes. Vejamos o que acontece na próxima etapa do procedimento.

5. Quitação

Se o bem imóvel dado em garantia for arrematado no primeiro ou no segundo leilão a dívida é quitada. Caso o imóvel seja arrematado por valor superior ao da dívida, o saldo remanescente é entregue ao devedor.

Na hipótese de o imóvel não ser arrematado no primeiro e nem no segundo leilão, o credor fica com o bem e não é obrigado a devolver qualquer valor ao devedor.

> Nesse contexto, o “valor da dívida” não se refere apenas ao valor inicialmente contido no instrumento da alienação fiduciária em garantia, mas ao resultado de sua soma com todas as despesas suportadas pelo credor ao longo do procedimento de cobrança.

6. Reintegração de posse

Efetivada a arrematação do imóvel via leilão ou, sendo ele infrutífero, tenha sido determinada sua entrega ao credor, há a necessidade de realizar a reintegração da posse do imóvel a quem a tem por direito.

A reintegração da posse será deferida via decisão liminar que determinará a desocupação do imóvel no prazo de 60 dias.

Fluxograma

Para facilitar os estudos, observe o fluxograma abaixo contendo todas as etapas do procedimento a ser seguido no caso de inadimplemento da alienação fiduciária de bens imóveis:

