Consolidação da propriedade

A consolidação ocorre quando houver **inadimplemento** da obrigação principal garantida pela alienação fiduciária. A lei traz um procedimento específico para os casos de inadimplemento, do qual decorrerá a execução da garantia.

A **mora** do devedor nos casos de bens imóveis não decorrerá do simples inadimplemento ou pelo decurso do prazo sem o cumprimento da obrigação. O credor deve enviar **notificação** ao devedor para que ele cumpra a obrigação em **15 dias**. Esta notificação deverá ser feita via **cartório de registro de imóveis**. Decorridos 15 dias, se não for adimplida a obrigação, a propriedade será **consolidada**.

Segundo o art. 26 da Lei nº 9.514/97:

> **Art. 26.** Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.
>
> §1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida 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.
>
> §7º Decorrido o prazo de que trata o §1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão inter vivos e, se for o caso, do laudêmio.

Porém a lei traz um **prazo extra** entre o fim dos 15 dias para o pagamento e os 30 dias necessários após a consolidação. Estes 30 dias são necessários para a averbação da consolidação no registro de imóveis. Nesse prazo o devedor ainda poderá adimplir a obrigação. Então, na prática, o devedor possui 45 dias para adimplir.

De acordo com o art. 26-A, da mesma lei:

> **Art. 26-A**
>
> §1º A consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no registro de imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora de que trata o §1º do art. 26 desta Lei.

Afinal, se após os 45 dias não cumprir com a obrigação, a consolidação será averbada e a propriedade se tornará plena para o credor. O devedor, então, deixa de ter o direito sobre o bem em garantia. Isso não significa que com a consolidação da propriedade o credor ficará com o imóvel para si.

