De acordo com o artigo 1.361, § 1° do Código Civil, a alienação fiduciária se constitui pelo registro do contrato no órgão competente, que será o mesmo no qual é registrado o bem objeto da alienação.

Assim, caso se trate de um bem imóvel, o contrato de alienação fiduciária será registrado no cartório de registro de imóveis, por exemplo.

> Deve-se observar que, se o objeto da alienação fiduciária for um carro, o registro se dará no Departamento de Trânsito (DETRAN) e não em um cartório.

Adimplemento

O adimplemento ocorre quando o devedor fiduciante paga a **dívida integralmente** e o **credor fiduciário transfere, obrigatoriamente, a posse do bem a ele.**

Mora

Na alienação fiduciária, a mora decorre do simples vencimento do prazo para pagamento, conforme disposto no artigo 2°, § 2° do Decreto-lei 911/1969.

Assim, a c**onstituição da mora é automática** (*ex re*), ou seja, independe da notificação do devedor, tal como qualquer obrigação líquida e com prazo para vencimento, nos termos do **artigo 397 do Código Civil**:

> **Art. 397.** O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

Contudo, de acordo com a **Súmula 72 do Superior Tribunal de Justiça**:

> A comprovação da mora é imprescindível à busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente.

Dessa maneira, a comprovação da mora é necessária para a concessão de medida liminar de busca e apreensão do bem objeto da alienação fiduciária.

> Neste caso, o credor fiduciário deverá pedir uma liminar para consolidação da propriedade a ele próprio e a busca e apreensão do bem no prazo de 5 dias.

A mora poderá ser comprovada pelo protesto do título ou pela notificação extrajudicial do devedor.

Será enviada carta com aviso de recebimento para o devedor. É importante observar que não é exigido que a assinatura constante no aviso de recebimento seja do próprio destinatário. Após o recebimento, o devedor poderá purgar a mora.

Uma das consequências da mora é autorizar o **vencimento antecipado das parcelas**, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial. Assim, para purgar a mora, o devedor terá que pagar o restante da dívida **integralmente** e o bem lhe será restituído sem qualquer ônus.

Inadimplemento

O inadimplemento ocorre quando o devedor fiduciante não paga a dívida integralmente e a propriedade consolida-se no credor fiduciário. Assim, ele poderá reivindicar a posse do bem.

É importante ressaltar que, de acordo com o artigo 1.365 do Código Civil, é vedado o pacto comissório.

> O pacto comissório é aquele no qual se autoriza o credor fiduciário a ficar com o bem alienado em garantia no caso de inadimplemento da dívida.

Dessa maneira, no caso de inadimplemento da obrigação garantida, o credor fiduciário deve, necessariamente, **vender o bem** para saldar a dívida e as despesas dela decorrentes.

Consoante o **artigo 2° do Decreto-lei 911/1969**, esta venda se dará por qualquer meio, **independentemente de leilão, hasta pública, avaliação prévia ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial**, a menos que o contrato disponha em sentido diverso.

Se o valor arrecadado for superior ao da dívida, **o excedente deverá ser restituído ao devedor**, a fim de evitar o enriquecimento ilícito. De igual forma, se o valor arrecadado for inferior ao da dívida, o devedor continuará obrigado em relação ao restante.

Contudo, existe a possibilidade de dação em pagamento do bem, se o credor assim quiser, após o vencimento da dívida. Relembramos que a dação em pagamento ocorre quando o **credor consente em receber prestação diversa da que lhe é devida**, nos termos do artigo 356 do Código Civil. Em outras palavras, é possível que o devedor entregue a garantia ao credor como forma de pagamento, se assim for acordado entre as partes após a ocorrência do inadimplemento.

Deve-se ressaltar, ainda, que, se o bem não for encontrado através da busca e apreensão, o credor poderá exigir o equivalente em dinheiro.