

A alienação fiduciária de **bens imóveis** possui algumas particularidades, especificamente no que diz respeito ao adimplemento e ao inadimplemento, conforme será deslindado a seguir.

Adimplemento

O credor possui o prazo de 30 dias, após o pagamento da última parcela, para fornecer o **termo de quitação da dívida**. Se assim ele não fizer, será obrigado a pagar **multa de 0,5% ao mês** sobre o valor da dívida ou fração.

Com o adimplemento, há o **cancelamento do registro de propriedade fiduciária**.

O devedor poderá alienar o imóvel; contudo, o comprador deverá estar ciente da alienação fiduciária e da assunção de suas obrigações.

Mora

Caso a dívida vença ou não seja paga, no todo ou em parte, a propriedade do imóvel será consolidada **em nome do fiduciário**.

Deve-se observar que, no caso de bens imóveis, **não há vencimento antecipado das parcelas vincendas**.

Existe um prazo contratual de carência no qual o devedor poderá ficar em mora até a intimação para, **no prazo de 15 dias**, realizar o pagamento das parcelas atrasadas e das despesas. Pode-se citar como exemplo de despesas os tributos e as cotas condominiais.

Além disso, a citação deverá ser feita **pessoalmente, ou ao representante legal ou procurador regularmente constituído do fiduciante**, através do oficial do Registro de Imóveis, do oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou domicílio de quem receberá a citação, **ou pelo correio, com aviso de recebimento**.

É possível a realização de citação por hora certa, no caso em que houver suspeita de ocultação, e por edital, se o paradeiro do fiduciante, seu cessionário, representante legal ou procurador for ignorado, incerto ou inacessível.

Expirado o prazo de purgação, haverá o **prazo de 30 dias** para averbar a consolidação da propriedade no credor fiduciário.

Neste prazo, haverá nova oportunidade de purgação da mora pelo devedor. **O devedor poderá, também, oferecer o imóvel como dação em pagamento e, se o credor aceitar, a dívida será**

extinta.

Inadimplemento

Após a propriedade ter se consolidado no credor, ele deverá, **no prazo de 30 dias, alienar o bem através de leilão.**

Ainda no leilão, o devedor poderá exercer o **direito de preferência** na compra. Contudo, o preço a ser pago será o do valor da dívida mais as despesas, os prêmios de seguro, os encargos legais (inclusive tributos), as contribuições condominiais, o imposto sobre transmissão *inter vivos* e o laudêmio; se for o caso, as despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão e, finalmente, os encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel. Frustrado o primeiro leilão, no prazo de 15 dias, poderá ser realizado novo leilão.

Caso o bem seja vendido por valor superior ao da dívida, o credor devolverá o excedente e indenizará as benfeitorias feitas no imóvel, sob pena de configuração de enriquecimento ilícito. Porém, se o valor arrecadado no leilão for inferior ao valor da dívida, o devedor fiduciário não estará obrigado ao pagamento do restante, considerando-se extinta a dívida.

Reintegração de posse

A reintegração de posse poderá ser ajuizada pelo credor, pelo adquirente ou pelos seus sucessores.

Ela pode ser ajuizada a partir da consolidação da propriedade do imóvel na figura do credor fiduciário, ou seja, **não é necessário aguardar o leilão.** Em regra, o devedor deverá desocupar o imóvel no prazo de 60 dias.

Pode ocorrer de o imóvel objeto da alienação fiduciária ter sido locado pelo devedor. **A lei exige a concordância escrita do credor para que isto aconteça.**

Caso o devedor tenha locado o imóvel sem a anuência do credor, haverá o prazo de 30 dias para que o imóvel seja desocupado; contudo, se o credor estiver ciente da locação do imóvel, o prazo será de 90 dias para a sua desocupação.

O devedor fiduciário responde pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e outros encargos até a transferência da posse para o credor fiduciário.