

## CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

*Arthur Migliari Jr.*

A Lei 9.514/97, de 20 de novembro de 1997 regulamentou o financiamento de imóveis e instituiu a alienação fiduciária sobre coisas móveis, criando também títulos de crédito recebíveis, tudo isso como forma de girar a economia.

Nos contratos de alienação fiduciária previstos na Lei 9.514 estão previstas diversas formas de retomada do bem alienado de maneira muito mais rápida e prática, principalmente porque prevê a possibilidade de execução extrajudicial, o que veio a favorecer em muito o fornecedor do bem, assim como aquele que financia o produto, eis que a falta de pagamento importa numa execução muito mais célere do que aquela prevista no Código de Processo Civil.

Dessa maneira, criou-se a ideia de que a retomada do bem dado em garantia tornaria ao status quo ante de uma maneira mais rápida, por vias extrajudiciais, o que de certo modo permitiu que a economia ganhasse condições de melhor fomentar o comércio de bens duráveis e imóveis, o que realmente ocorreu.

A alienação fiduciária pode ser instituída tanto por físicas como por pessoas jurídicas, conforme art. 22 § 1o da Lei 9.514/97[1], que foi alterado pela Lei 11.481, de 2007, deixando bem claro que a alienação fiduciária não é privativo das entidades que operam no Sistema Financeiro Imobiliário (SFI).

Também não se exige escritura pública nos contatos de alienação fiduciária previstos nesta lei, conforme disposto no art. 38, pois o contrato particular possui os efeitos de escritura pública, o que isenta as partes de mais um gasto desnecessário[2].

E o Conselho Monetário Nacional (CMN) pode regulamentar dispositivos da Lei 9.514/97, adaptando-a quando necessária.

Embora existente há muito tempo no direito brasileiro foi através do art. 22 da Lei 9.514/97 que se criou uma definição jurídica específica do que seja alienação fiduciária, ou seja: "*é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciária, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*", sendo que pela Lei 11.481/2007 ficou definido qual é o objeto específico do negócio jurídico: bens enfitêuticos, direito de uso especial para fins de moradia, direito real de uso e propriedade superficiária, todas elas bem entendidas na forma do Código Civil.

Em realidade, há diversos tipos de garantias de que os pagamentos serão realizados podem se constituir em hipoteca, cessão fiduciária de direitos creditórios de contratos de alienação fiduciária de imóveis, caução de direitos creditórios ou aquisição decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis ou alienação fiduciária de coisa imóvel, nos termos do art. 17 [3]da Lei 9.514/97[4].

O contrato de cessão fiduciária faz com que a titularidade dos créditos cedidos fiquem em nome do credor hipotecário, além o preenchimento de outros elementos a serem suficientemente inscritos, na forma art. 18[5], da Lei 9.514/97, da mesma forma que cria obrigações ao credor fiduciário, na forma do art. 19 da mesma legislação[6], além do

registro junto ao Registro de Imóveis da localização do imóvel, conforme art. 23[7] da Lei 9.514/97.

É possível e o credor fiduciário e o fiduciante negociem suas obrigações, cedendo suas obrigações a terceiros.

Porém, seguem caminhos distintos e obrigações específicas.

Ao credor fiduciário não há obrigações outras, a não ser a de comunicar ao fiduciário a transferência, inclusive para que os pagamentos do débito lhe sejam feitos diretamente, nos termos do art. 28 da Lei 9.514/97[8]. Se não houver comunicação cabal, com ciência inequívoca do devedor, não poderá ser constituído em mora, eis que pagou aquele com quem negociou.

Além disso, é obrigado a atestar a situação real da dívida, conforme Lei 12.810, de 2013. Que incluiu os artigos 33-A, 33-B, 33-C, 33-D, 33-E e 33-F.[9]

De outro lado, o devedor fiduciante só pode transferir o objeto do contrato com a anuência expressa do fiduciário, nos termos do art. 29 da Lei 9.514/97[10]. Este dispositivo legal tentou evitar os chamados *contratos de gaveta* que pulularam no Brasil durante décadas e acabou por se tornar um verdadeiro ponto de discórdia nos tribunais sobre sua validade. Embora não sejam nulos, nos parece que a transferência pura e simples do devedor para terceiro, sem a anuência do credor fiduciário torna-o ineficaz perante o mesmo, podendo este, em caso de mora, mover a ação diretamente contra o anterior fiduciante, sem se preocupar com as possíveis demandas envolvendo os *contratantes de gaveta*, os quais somente poderão ter ações entre si, diante dos riscos da evicção. No entanto, entre ambos há que se discutir a torpeza bilateral na confecção do contrato, o que não deixa de ser sintomática na adoção de uma solução para a contenda.

Por imperativo legal não é necessário um título negocial específico, posto que o próprio contrato, que preencha todos os requisitos do art. 24 da Lei 9.514/97 já supre, em parte, tal obrigatoriedade[11]. Digo em parte eis que é necessária a planilha de pagamentos e não pagamentos realizados pelo fiduciante, a fim de que se possa saber exatamente o total do débito em atraso, para o caso de purgação da mora, como veremos adiante.

O contrato de alienação fiduciária se resolve pelo pagamento do débito integral, quando então deverá o credor fiduciário dar ao fiduciante o respectivo *termo de quitação*, para baixa junto ao Registro de Imóveis, na forma do art. 25 da Lei 9.514/97[12]. Se não o fizer, poderá sofrer ação de obrigação de fazer, cumulada com as perdas e danos pelo atraso e eventuais problemas financeiros causados ao fiduciante.

Também não pode exigir *contraprestações* para a emissão do *termo de quitação*, como sói acontecer com os agentes fiduciários, esbarrando a cobrança indevida no Código de Defesa do Consumidor, assim como no próprio Código Civil, mesmo porque todos aqueles que pagam têm direito ao recibo e eventual cobrança de *taxas* ou *serviços* são totalmente indevidos e ilegais. No mais das vezes, consumidores costumam pagar os valores cobrados para se poder liberar o bem dos ônus imposto no ato da compra fiduciária. No entanto, todo aquele que cobra a taxa indevida é obrigado a restituir o valor cobrado, devendo se resolver a situação em perdas e danos.

O problema da retomada do imóvel fiduciário se dá a partir do não pagamento do débito, quando então se instalará a *execução extrajudicial*, na forma prevista no art. 26 da Lei 9.514/97, a começar pela constituição em mora, mediante notificação do fiduciante, através do Cartório de Registro de Imóveis, com o prazo de 15 (quinze) dias para solvência, com todos os encargos, sob pena de retomada do imóvel[13].

Importantíssima regra de fixação do *termo a quo* de constituição em mora e, principalmente, de fixação do *termo ad quem* dos pagamentos efetivamente efetuados pelos fiduciante por vezes é negligenciada pela doutrina, como se fosse um ato menor.

Ao contrário, a intimação do fiduciante é de extrema importância, a ponto de se tornar nula de pleno direito qualquer outra forma de notificação do fiduciante para a sua constituição em mora.

Ora, como a lei exige a notificação do fiduciante, não há como se esquivar dessa norma cogente, de obrigação intransponível! A regra é clara: tem que ser notificado o fiduciante, pelo credor fiduciário, através do Cartório de Registro de Imóveis.

A notificação em mora passa a ser o ponto primordial para que se inicie a execução extrajudicial. Sem a notificação está totalmente nulo qualquer procedimento expropriatório extrajudicial, não podendo o credor fiduciante exigir que o Cartório transfira o imóvel para seu nome, eis que nula a notificação.

Se a notificação não chegar ao fiduciante não há que se falar em constituição em mora, sendo que quaisquer outros procedimentos de expropriação do imóvel totalmente nulos, devendo ser declarado pelo juiz que conhecer do caso.

Assim, se João e Maria assinaram o pacto hipotecário, tornando-se devedores fiduciários, colocando o imóvel deles em garantia não podem ser citados os filhos de João e Maria, Pedro e Paulo. Parece óbvio o que estou dizendo, porém, a prática nos mostra que é cada vez maior a negligência dos credores fiduciários em relação à notificação dos fiduciantes.

Outra questão que muitas vezes não é observada é aquela em que os fiduciantes fazem novas garantias perante os credores fiduciários, envolvendo o reforço de garantia ou a constituição de outras. Se se incluírem novos devedores fiduciantes não supre a notificação, para a constituição em mora, somente destes novos fiduciantes, eis que os originalmente também devem ser, obrigatoriamente, notificados dessa mora. Exemplo: João e Maria fazem o primeiro contrato, tornando-se devedores fiduciantes. Posteriormente, os filhos de João e Maria, Paulo e Pedro comparecem perante o credor fiduciário e se apresentam como novos devedores, oferecendo novas garantias, sem exclusão de João e Maria, evidentemente o credor fiduciário terá que notificar os quatro devedores, um a um, para que a notificação em mora seja válida e a execução prossiga.

Se são dois, três, quinze, vinte fiduciantes, todos eles têm que ser intimados, pessoalmente, sob pena de nulidade absoluta do procedimento.

O prazo para carência é variável de acordo com o contrato que estipular a fidúcia.

A lei determina a intimação pessoal do devedor fiduciário, não se admitindo outra forma, conforme previsto no § 3o. Do art. 26 da Lei 9.514/97. E, não sendo encontrado o devedor fiduciário a intimação far-se-á por edital, com o prazo de três (3) dias, sendo que a lei

instituiu a obrigatoriedade de serem publicados os éditos pelo menos, em jornal de ampla circulação e noutra de comarca de fácil acesso, acaso no local não tenha imprensa diária. Pela própria lei se estabelece que o prazo começa a fluir a partir da última publicação.

Em não havendo quitação o oficial do Registro de Imóveis já inscreve a dívida perante a matrícula do imóvel.

Se preferir, o fiduciante pode entregar seu imóvel em troca da quitação da dívida, mas, nesse caso, necessita da anuência do fiduciário, conforme art. 26, § 8o. da Lei 9.514/97[14]. Na verdade esse é o momento menos desejado pelo fiduciante, pois é quando se declara insolvente e sem condições de continuar a quitar o imóvel objeto de seu desejo. Porém, não há o que se fazer, mesmo porque do outro lado da linha há o fiduciário vendedor que também necessita receber pela venda do imóvel que financiou...

Não havendo pagamento ou não sendo entregue o imóvel, o credor fiduciário poderá promover o leilão do imóvel, no prazo de trinta (30) dias, sendo que esse leilão será extrajudicial, contratado diretamente pelo credor fiduciário junto aos leiloeiros oficiais inscritos na Junta Comercial, conforme art. 27, da Lei 9.514/97[15].

Seguindo a sistemática do Código de Processo Civil, o primeiro leilão somente se dará pelo preço total do valor do imóvel ao passo que o segundo pelo maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, acrescida das despesas, custas, encargos legais, prêmio do seguro, tributos e contribuições condominiais, na forma do art. 27, §§ 1o, 2o. e 3o. da Lei 9.514/97.[16]

Na hipótese em que o imóvel tenha valor maior ao que é devido pelo fiduciante, é obrigatória a devolução do restante do pagamento do débito ao mesmo[17].

Também foi prevista a hipótese da quitação integral do preço, quando o imóvel for vendido em segundo leilão, na forma dos parágrafos 5º e 6º do art. 27 da Lei 9.514, de 1997.[18]

Outras duas questões que sempre atormentaram os tribunais diziam respeito ao pagamento das despesas *propter rem* dos imóveis e possíveis locações a terceiros. Tais situações também foram previstas na Lei 9.514, de 1997, especificamente nos parágrafos 7º e 8º do art. 27, confirmando que a locação será rescindida, mediante a notificação dos locatários no ato da constituição da mora e que todas as despesas que recaem sobre o imóvel serão computadas para fins de arrematação.[19]

Tal maneira de pensar do legislador nos faz refletir para a maneira mais cômoda e rápida de solucionar problemas que poderiam – e efetivamente levavam – anos para se resolver no Poder Judiciário, com centenas de embargos por retenção de benfeitorias, além de outras centenas de demandas relacionadas com as locações e sublocações existentes, o que invariavelmente afastavam os potenciais compradores, em razão dos entraves que possivelmente adviriam com a eventual compra de unidade habitada.

Interessante anotar que o valor do imóvel não foi cogitado na legislação extravagante, o que é de um problema de grandes proporções, motivo pelo qual poderá o fiduciante propor medidas judiciais necessárias para preservar o patrimônio que acrescentou ao imóvel, além dos valores que fez com que o imóvel efetivamente tenha se valorizado, não

sendo possível que o fiduciário obtenha vantagem indevida em prejuízo do fiduciante em mora.

Como sói acontecer, os fiduciantes adquirem os imóveis "*crus*" - normalmente imóveis adquiridos "*na planta*" e depois tornam os mesmos habitáveis, com a colocação de tudo o que não foi contratado, como piso, azulejos, móveis e utensílios necessários, como pias, gabinetes, torneiras, etc., os quais se incorporam definitivamente nos imóveis.

Porém, por um cochilo legislativo - ou até mesmo desídia proposital - não se incluiu nenhuma norma legislativa a favor do fiduciante, o qual, necessariamente, terá que recorrer ao Poder Judiciário para fazer valer o seu direito sobre a retenção do imóvel.

Na hipótese de não pagamento do débito, a alienação fiduciária se resolve com o pedido de reintegração de posse, para a desocupação do imóvel pelo prazo de sessenta (60) dias, conforme art. 30 da Lei 9.514/97[20].

Uma questão que atormentou durante muito tempo os tribunais brasileiro, nos parece, chegou ao fim, agora, com uma decisão recente do Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do REsp. 1211323, da 4ª Turma, nestes termos:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. POSSIBILIDADE. DEVOLUÇÃO PARCIAL DOS VALORES PAGOS. TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA POR TODO O PERÍODO DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. ENTENDIMENTO ADOTADO PARA EVITAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO COMPRADOR. JUROS MORATÓRIOS. TERMO INICIAL. DATA DO TRÂNSITO EM JULGADO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. O entendimento firmado no âmbito da Segunda Seção é no sentido de ser possível a resolução do compromisso de compra e venda, por parte do promissário comprador, quando se lhe afigurar economicamente insuportável o adimplemento contratual.

2. Ocorrendo a resolução do compromisso por culpa do promissário comprador, este deverá ser ressarcido parcialmente sobre o valor pago.

3. No caso em julgamento, considerando suas peculiaridades, a taxa de ocupação deve incidir desde o início da permanência no imóvel até sua efetiva devolução, tendo em vista a necessidade de não gerar enriquecimento sem causa por parte do promissário comprador.

4. Na hipótese de resolução contratual do compromisso de compra e venda por desistência dos adquirentes, em que postulada, pelos autores, a restituição das parcelas pagas de forma diversa da cláusula penal convencionada, os juros moratórios serão computados a partir do trânsito em julgado da decisão.

5. Recurso especial provido.

QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por votação unânime.

Por expressa determinação legal, previsto no art. 31 da Lei 9.514/97 aquele que pagar a dívida do devedor fica subrogado no direito do credor, sendo que não seria necessária tal disposição, mas desejou o legislador deixar bem clara tal situação[21].

Finalmente, quando se tratar de devedor insolvente, ficará assegurado ao fiduciário o direito de restituição do imóvel. Porém, não se esclarece se a insolvência seja a moratória, que poderá importar na recuperação da empresa ou a falência, hipótese em que deverá ser chamado o administrador judicial da quebra para resolver a pendência, eis que os contratos do falido não se resolvem, devendo ser ele notificado para verificar a possibilidade ou não de cumprir o contrato ou devedor o imóvel, nos termos da Lei 11.101/2005, art. 117[22].

---

[1] Art. 22. § 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:  
I - bens enfiteúticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário;

II - o direito de uso especial para fins de moradia;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

[2] Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.

[3]

[4] Art. 17. As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por:

I - hipoteca;

II - cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis;

III - caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis;

IV - alienação fiduciária de coisa imóvel.

§ 1º As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos.

§ 2º Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil.

§ 3º As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.

[5] Art. 18. O contrato de cessão fiduciária em garantia opera a transferência ao credor da titularidade dos créditos cedidos, até a liquidação da dívida garantida, e conterá, além de outros elementos, os seguintes:

I - o total da dívida ou sua estimativa;

II - o local, a data e a forma de pagamento;

III - a taxa de juros;

IV - a identificação dos direitos creditórios objeto da cessão fiduciária.

[6] Art. 19. Ao credor fiduciário compete o direito de:

I - conservar e recuperar a posse dos títulos representativos dos créditos cedidos, contra qualquer detentor, inclusive o próprio cedente;

II - promover a intimação dos devedores que não paguem ao cedente, enquanto durar a cessão fiduciária;

III - usar das ações, recursos e execuções, judiciais e extrajudiciais, para receber os créditos cedidos e exercer os demais direitos conferidos ao cedente no contrato de alienação do imóvel;

IV - receber diretamente dos devedores os créditos cedidos fiduciariamente.

§ 1º As importâncias recebidas na forma do inciso IV deste artigo, depois de deduzidas as despesas de cobrança e de administração, serão creditadas ao devedor cedente, na operação objeto da cessão fiduciária, até final liquidação da dívida e encargos, responsabilizando-se o credor fiduciário perante o cedente, como depositário, pelo que receber além do que este lhe devia.

§ 2º Se as importâncias recebidas, a que se refere o parágrafo anterior, não bastarem para o pagamento integral da dívida e seus encargos, bem como das despesas de cobrança e de administração daqueles créditos, o devedor continuará obrigado a resgatar o saldo remanescente nas condições convencionadas no contrato.

[7] Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.

[8] Art. 28. A cessão do crédito objeto da alienação fiduciária implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia.

**[9] Art. 33-A.** *A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.*

*Parágrafo único.* *A emissão do documento será feita no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a quitação da dívida original.*

**Art. 33-B.** *Para fins de efetivação do disposto no art. 33-A, a nova instituição credora deverá informar à instituição credora original, por documento escrito ou, quando solicitado, eletrônico, as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, inclusive as seguintes:*

*I - a taxa de juros do financiamento;*

*II - o custo efetivo total;*

*III - o prazo da operação;*

*IV - o sistema de pagamento utilizado; e*

*V - o valor das prestações.*

**§ 1º** *A instituição credora original terá prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento das informações de que trata o caput, para solicitar à instituição proponente da transferência o envio dos recursos necessários para efetivar a transferência.*

**§ 2º** *O mutuário da instituição credora original poderá, a qualquer tempo, enquanto não encaminhada a solicitação de envio dos recursos necessários para efetivar a transferência de que trata o § 1º, decidir pela não efetivação da transferência, sendo vedada a cobrança de qualquer tipo de ônus ou custa por parte das instituições envolvidas.*

**§ 3º** *A eventual desistência do mutuário deverá ser informada à instituição credora original, que terá até 2 (dois) dias úteis para transmiti-la à instituição proponente da transferência.*

**Art. 33-C.** *O credor original deverá fornecer a terceiros, sempre que formalmente solicitado pelo mutuário, as informações sobre o crédito que se fizerem necessárias para viabilizar a transferência referida no art. 33-A.*

*Parágrafo único.* *O credor original não poderá realizar ações que impeçam, limitem ou dificultem o fornecimento das informações requeridas na forma do caput.*

**Art. 33-D.** *A instituição credora original poderá exigir ressarcimento financeiro pelo custo de originação da operação de crédito, o qual não poderá ser repassado ao mutuário.*

**§ 1º** *O ressarcimento disposto no caput deverá ser proporcional ao valor do saldo devedor apurado à época da transferência e decrescente com o decurso de prazo desde a assinatura do contrato, cabendo sua liquidação à instituição proponente da transferência.*

**§ 2º** *O Conselho Monetário Nacional disciplinará o disposto neste artigo, podendo inclusive limitar o ressarcimento considerando o tipo de operação de crédito ou o prazo decorrido desde a assinatura do contrato de crédito com a instituição credora original até o momento da transferência.*

**Art. 33-E.** *O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito de suas respectivas competências, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto no parágrafo único do art. 31 e nos arts. 33-A a 33-D desta Lei.*

**Art. 33-F.** *O disposto nos arts. 33-A a 33-E desta Lei não se aplica às operações de transferência de dívida decorrentes de cessão de crédito entre entidades que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, desde que a citada transferência independa de manifestação do mutuário.*

**[10] Art. 29.** *O fiduciante, com anuência expressa do fiduciário, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.*

**[11] Art. 24.** *O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:*

*I - o valor do principal da dívida;*

*II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;*

*III - a taxa de juros e os encargos incidentes;*

*IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;*

*V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária;*

*VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;*

*VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.*

**[12] Art. 25.** *Com o pagamento da dívida e seus encargos, resolve-se, nos termos deste artigo, a propriedade fiduciária do imóvel.*

§ 1º No prazo de trinta dias, a contar da data de liquidação da dívida, o fiduciário fornecerá o respectivo termo de quitação ao fiduciante, sob pena de multa em favor deste, equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, sobre o valor do contrato.

§ 2º À vista do termo de quitação de que trata o parágrafo anterior, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento do registro da propriedade fiduciária.

[13] 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.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao fiduciante, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Registro de Imóveis, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º 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 noutra 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.

§ 5º Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidar-se-á o contrato de alienação fiduciária.

§ 6º O oficial do Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao fiduciário as importâncias recebidas, deduzidas as 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.

§ 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.

[14] Art. 26. § 8º O fiduciante pode, com a anuência do fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 27.

[15] Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

[16] Art. 27. § 1º Se, no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI do art. 24, será realizado o segundo leilão, nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

§ 3º Para os fins do disposto neste artigo, entende-se por:

I - dívida: o saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, nele incluídos os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais;

II - despesas: a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

[17] Art. 27. § 4º Nos cinco dias que se seguirem à venda do imóvel no leilão, o credor entregará ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que tratam os §§ 2º e 3º, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 516 do Código Civil.

[18] Art. 27. § 5º Se, no segundo leilão, o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor referido no § 2º, considerar-se-á extinta a dívida e exonerado o credor da obrigação de que trata o § 4º.



*Art. 27. § 6º Na hipótese de que trata o parágrafo anterior, o credor, no prazo de cinco dias a contar da data do segundo leilão, dará ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio.*

**[19]** *Art. 27. § 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.*

*Art. 27, § 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.*

**[20]** *Art. 30. É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.*

**[21]** *Art. 31. O fiador ou terceiro interessado que pagar a dívida ficará sub-rogado, de pleno direito, no crédito e na propriedade fiduciária.*

*Parágrafo único. Nos casos de transferência de financiamento para outra instituição financeira, o pagamento da dívida à instituição credora original poderá ser feito, a favor do mutuário, pela nova instituição credora.*

**[22]** *Art. 117. Os contratos bilaterais não se resolvem pela falência e podem ser cumpridos pelo administrador judicial se o cumprimento reduzir ou evitar o aumento do passivo da massa falida ou for necessário à manutenção e preservação de seus ativos, mediante autorização do Comitê.*

*§ 1º O contratante pode interpelar o administrador judicial, no prazo de até 90 (noventa) dias, contado da assinatura do termo de sua nomeação, para que, dentro de 10 (dez) dias, declare se cumpre ou não o contrato.*

*§ 2º A declaração negativa ou o silêncio do administrador judicial confere ao contraente o direito à indenização, cujo valor, apurado em processo ordinário, constituirá crédito quirografário.*