

## PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO DE DEVEDOR FIDUCIANTE, CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR E LEILÕES

O procedimento previsto na Lei 9.514/97 para intimação e consolidação de propriedade nos casos de alienação fiduciária seguirá o disposto a seguir.

### 1º PASSO - INTIMAÇÃO DO DEVEDOR

Para dar início ao procedimento, apresentar:

( ) requerimento assinado pelo credor, requerendo a intimação do devedor, com os endereços em que deseja realizar a intimação e informação do nº da matrícula em que está registrada alienação fiduciária, acompanhado de planilha de débitos e declaração de que decorreu o prazo de carência previsto no contrato (art. 26, §2º, Lei 9.514/97, e art. 1º, I, "a", Prov. 286/2016 -CGJ/AM).

( ) em caso de requerimento assinado por procurador, apresentar o instrumento que comprove a representação.

Na entrada do requerimento, será cobrada a **prenotação**.

Após análise do procedimento e, não havendo exigências a serem satisfeitas, será cobrado:

- a) O valor da notificação pelo Registro de Títulos e Documentos (RTD) local;
- b) O valor de envio por correio e/ou notificação pelo RTD de outro município caso um dos endereços informados não seja em Iranduba;
- c) O valor da publicação de três editais, em caso de não se encontrar o devedor;
- d) O valor de uma certidão de outra natureza, relativa ao resultado do procedimento de intimação;
- e) O valor de averbação com valor, sobre o valor da dívida;
- f) O valor de uma certidão da matrícula com a averbação.

### Observações:

- 1) **Será deduzido o valor da prenotação quando da cobrança dos emolumentos devidos.**
- 2) **Os valores não utilizados serão restituídos ao apresentante. Exemplos: não precisou ser publicado edital ou houve a purgação da mora e não houve a averbação.**
- 3) **Caso realizada a intimação e o devedor purgar a mora, serão devolvidos os emolumentos acrescidos do valor da dívida em três dias após o pagamento, em conta bancária a ser informada pelo apresentante.**
- 4) **Caso não seja purgada a mora, será averbada a constituição em mora na matrícula do**

imóvel, possibilitando a consolidação de propriedade.

- 5) Caso haja o pagamento direto ao credor, após a averbação mencionada, o credor fornecerá a quitação desta parte, promovendo-se a baixa da averbação, cobrando-se o valor de uma averbação de baixa.
- 6) O procedimento envolvendo alienação fiduciária registrada em Iranduba somente pode ser realizado por esta serventia, com exclusão de qualquer outra.

## 2º PASSO – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Averbada a constituição em mora, o credor deverá apresentar:

( ) requerimento assinado pelo credor, requerendo a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, conforme averbação de constituição em mora já realizada.

( ) em caso de requerimento assinado por procurador, apresentar o instrumento que comprove a representação.

( ) ITBI pago.

Na entrada do requerimento, será cobrada a **prenotação**.

Após análise do procedimento e, não havendo exigências a serem satisfeitas, será cobrado:

- a) O valor de averbação com valor, sobre o valor do imóvel;
- b) O valor de uma certidão da matrícula.

### Observações:

- 1) Caso não seja requerida a consolidação no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a averbação de constituição em mora, a consolidação de propriedade dependerá de novo procedimento de intimação (art. 1º, Prov. 337/2019 – CGJ/AM).
- 2) Ao novo procedimento, será acrescido o valor de uma baixa, pela constituição em mora anterior.
- 3) Após a consolidação da propriedade, o credor deverá promover os leilões, na forma da lei.
- 4) Não serão registrados atos de transferência do credor a terceiros, sem antes haver a informação sobre o resultado dos leilões.

### 3º PASSO – LEILÕES

Realizados os leilões, seguir-se-á o seguinte procedimento:

**Em caso de leilões negativos**, o credor apresentará requerimento informando tal situação, com os editais dos dois leilões e atas do leiloeiro atestando o ocorrido.

O credor expedirá termo de quitação. Será averbada na matrícula: a) a baixa da alienação fiduciária (quitação); b) os leilões negativos.

Após isso, o imóvel pode ser alienado pelo credor a terceiros, na forma das leis que regem suas atividades.

**Em caso de leilão positivo**, será apresentado o título de transferência ao novo comprador, seguindo as regras do art. 108 do Código Civil, seguindo toda a normativa atinente à compra e venda, bem como a quitação da dívida do devedor originário.

Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel, sendo que essa nova aquisição deverá ser resolvida com a celebração de um novo negócio jurídico entre as partes, obedecendo as regras do art. 108 do Código Civil.

