



By @kakashi_copiador



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS – Parte I

Prof. Paulo H M Sousa

ADIMPLEMENTO

- ➡ Resolução (consolidação) da propriedade (direito real)
- ➡ Prazo: 30 dias para o fiduciário fornecer termo de quitação
- ➡ Se não o fizer? Multa! 0,5% mensal do valor do contrato

INADIMPLEMENTO



Mora ex persona

Exige constituição em mora: Oficial do Registro Imobiliário

AR

Títulos e Documentos

Permite purgação da mora: 15 dias



Não purgou? Consolida para o fiduciário



Necessário levar à hasta pública em 30 dias

HASTA PÚBLICA



Primeiro leilão

Leva o maior lance

Mínimo: valor previsto no contrato para o bem, corrigido



Segundo leilão

15 dias subsequentes

Mínimo: valor superior ao da dívida (desde que não vil)

HASTA PÚBLICA

➡ Se sobrarem valores, devolvem-se ao fiduciante
Deve compensar as benfeitorias

➡ Frustrados os dois leilões?
Extingue-se a dívida!
5 dias: entrega de termo de quitação

Não há direito de retenção, porém

LOCAÇÃO

➡ PODE o fiduciante locar o imóvel?
Sim, desde que em prazo inferior a 12 meses
Prazo superior exige anuência por escrito

➡ E se o imóvel estiver locado?
90 dias para denunciar
30 dias para desocupar

Salvo se a locação teve anuência do fiduciário

CESSÃO

- ➡ PODE o fiduciário ceder seu crédito?
Inclusive, desnecessária a notificação
- ➡ PODE o fiduciante ceder seu direito eventual?
Desde que com anuência do fiduciário
- ➡ Lei 12.810/2013: portabilidade de dívida

REINTEGRAÇÃO DE POSSE

- ➔ Fiduciário e cessionário podem se valer, em caso de renitência
 - Prazo: desocupação em 60 dias
 - Taxa de ocupação do imóvel desde a data da consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciante até a data da imissão na posse do imóvel: 1% do valor contratual do imóvel

REsp 1622102: Legitimidade ativa?
Proprietário, até o leilão; adquirente, após o leilão



Obrigado

Prof. Paulo H M Sousa