



CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

(Art. 26, §7º e art. 26-A, §1º, da Lei nº 9.514/97 e art. 574 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS)

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 26, §7º e art. 26-A, §1º, da Lei nº 9.514/97 e art. 574 e seguintes, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020.

II - Objetivo: processo através do qual o credor retoma o imóvel. Contudo, o credor deverá leiloar o imóvel para obter recursos suficientes para o pagamento da dívida.

Obs.1: a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário será averbada no Registro de Imóveis trinta dias após a expiração do prazo para purgação da mora (art. 26-A, §1º, da Lei nº 9.514/97).

Obs.2: na contagem dos prazos do contrato de alienação fiduciária, exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento. Encerrando-se o prazo regulamentar em sábado, domingo ou feriado, prorroga-se para o primeiro dia útil subsequente (art. 581, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.3: até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata art. 27, §3º, II da Lei nº 9.514/97 (art. 26-A, §2º, da Lei nº 9.514/97).

Obs.4: consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, no prazo de 60 dias, contados da data da averbação da consolidação da propriedade, não cabendo ao Registrador de Imóveis o controle de tal prazo (art. 27, da Lei nº 9.514/97 e art. 578, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.5: 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 (art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97).

Obs.6: o devedor fiduciante pode, com anuência do credor fiduciário, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensada a realização do leilão (art. 576, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.7: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Requerimento, firmado pelo credor (com firma reconhecida), em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação da averbação da consolidação da propriedade, nos termos art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, vide modelo de requerimento “[ANEXO I](#)”.

Obs.1: a qualificação dos requerentes deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

Obs.2: se o requerimento for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração). Contudo, se constar na etiqueta de reconhecimento de firma que a pessoa assina em representação ao credor, não será necessário apresentar os referidos documentos.

Obs.3: tendo arquivado na Serventia os documentos necessários à comprovação dos poderes de representação não será preciso apresentá-los novamente.

2. Guia de ITBI (imposto sobre transmissão de bens imóveis), com o respectivo comprovante de pagamento ou isenção (art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, e art. 574, da CNNR-CGJ/RS).

3. Prova do pagamento do laudêmio, se for o caso (art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, e art. 574, da CNNR-CGJ/RS).

4. Certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, emitida pelo Registro de Imóveis competente no prazo de até 90 dias, sob pena de novo procedimento de intimação (art. 575, parágrafo único, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: a contagem do prazo acima referido se dará em dias úteis.



IV - Observações gerais:

1. Após a averbação da consolidação da propriedade, o então devedor fiduciante não poderá mais se valer do disposto no art. 29, da Lei nº 9.514/97¹ (art. 560, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

2. É possível solicitar a prática de mais de um ato em um só requerimento, instruído com todos os documentos necessários para cada tipo de ato pretendido.

3. As solicitações constantes do requerimento poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada, não sendo os modelos taxativos.

4. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com a averbação do cancelamento das cláusulas, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
2 - Tabela B	Averbação pelo valor	Consolidação da propriedade em nome do credor (base de cálculo: valor da avaliação fiscal)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ²
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ³
10 - Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Cancelamento de cédula de crédito imobiliário (se houver)

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

¹ 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.

² Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

³ Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: modelo requerimento credor pessoa jurídica.

Nome completo da empresa (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____

CNPJ: _____ Nacionalidade: _____

Domicílio: _____ Sede Social: _____

Representado(a) por:

1) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

2) Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, a averbação da consolidação de propriedade no imóvel da Matrícula nº _____, tendo em vista que o devedor foi intimado e não efetuou o pagamento da dívida, conforme documentos em anexo.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)