Desvendando o Leilão de Alienação Fiduciária

Por: Edmar Oliveira Andrade Neto – Leiloeiro JUCESP 971

Introdução: O Que Você Precisa Saber Sobre Alienação Fiduciária

Meus caros amigos, futuros arrematantes e interessados no fascinante mundo dos leilões! Como leiloeiro, tenho o privilégio de ser a ponte entre oportunidades e novos proprietários. Hoje, vamos mergulhar em um tipo específico de leilão que gera muitas dúvidas, mas que, uma vez compreendido, revela-se um caminho seguro e transparente para a aquisição de bens: o leilão de alienação fiduciária. Preparem-se para desvendar cada etapa desse processo, desde a inadimplência até a lavratura da escritura definitiva.

A alienação fiduciária é um mecanismo legal, previsto na **Lei nº 9.514/97** [1], que permite a um **credor fiduciário** (como a **Fibra Experts**, por exemplo) conceder um financiamento, tendo como garantia um bem imóvel. O **devedor fiduciante**, por sua vez, transfere a propriedade resolúvel desse imóvel ao credor, mantendo a posse direta. Isso significa que, enquanto o financiamento é pago, o devedor utiliza o imóvel. Contudo, em caso de inadimplência, o cenário muda, e é aí que o leilão entra em cena.

A Jornada do Imóvel: Da Inadimplência à Consolidação da Propriedade

1. A Inadimplência e a Intimação do Devedor Fiduciante

Tudo começa com a quebra do contrato. Se o **devedor fiduciante** não cumpre com suas obrigações de pagamento, o **credor fiduciário** (a **Fibra Experts**) inicia o processo de execução extrajudicial. O primeiro passo é a intimação do **devedor fiduciante** para que ele purgue a mora, ou seja, pague as parcelas em atraso, acrescidas dos encargos contratuais e despesas. Essa intimação é feita pelo Oficial do Registro de Imóveis, e o **devedor fiduciante** tem um prazo de **15 dias** para regularizar a situação [1]. É crucial que essa intimação seja pessoal, garantindo que o devedor tenha ciência plena da sua situação e da oportunidade de evitar a perda do

imóvel. Em casos específicos, a intimação pode ser realizada por meio de funcionário da portaria em condomínios, conforme a legislação [1].

2. A Consolidação da Propriedade em Nome do Credor Fiduciário

Caso o **devedor fiduciante** não purgue a mora dentro do prazo estabelecido, a propriedade do imóvel, que antes era resolúvel, consolida-se em nome do **credor fiduciário** (a **Fibra Experts**). Isso significa que a **Fibra Experts** passa a ser a proprietária plena do imóvel. Essa consolidação é averbada na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, mediante o pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) [1]. A partir desse momento, o imóvel está apto a ser levado a leilão público.

O Leilão: Transparência e Oportunidade

Após a consolidação da propriedade, o **credor fiduciário** (a **Fibra Experts**) tem o dever de promover o leilão público do imóvel. Este é o momento em que eu, como leiloeiro, entro em ação para conduzir o processo com a máxima transparência e lisura.

1. Primeiro Leilão

No primeiro leilão, o lance mínimo para arrematação do imóvel deve ser igual ou superior ao **valor estipulado no contrato de alienação fiduciária** [1]. Geralmente, esse valor corresponde ao valor de avaliação do imóvel. Se não houver licitantes que ofereçam um lance igual ou superior a esse montante, o imóvel segue para o segundo leilão.

2. Segundo Leilão

O segundo leilão é realizado nos **quinze dias** seguintes ao primeiro, caso este não tenha tido sucesso [1]. Aqui, a regra muda: o lance mínimo aceito será o valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais e tributos, e às contribuições condominiais [1]. **Nestes casos é possível que o valor de primeiro leilão seja inferior ao valor do segundo leilão, visto que a avaliação é um parâmetro de mercado, mas a dívida é um parâmetro financeiro, e nada impede que ela ultrapasse o valor do bem.** É importante ressaltar que, mesmo nesta fase, o **devedor fiduciante** ainda possui o **direito de preferência** para adquirir o imóvel, pelo valor da dívida atualizada, até a data da realização do segundo leilão [1].

3. A Arrematação e a Escritura Definitiva

Uma vez que um lance vencedor é dado e o valor é pago, a arrematação é formalizada. E aqui reside uma das grandes vantagens e particularidades do leilão de alienação fiduciária: a **escritura definitiva de compra e venda é lavrada diretamente do credor fiduciário (Fibra Experts) para o arrematante** [1]. Isso simplifica e agiliza o processo de transferência de propriedade, eliminando etapas burocráticas e custos adicionais que seriam necessários em outras modalidades de leilão.

O Que Acontece com a Dívida?

Uma dúvida comum é sobre o destino da dívida após o leilão. Se no segundo leilão o imóvel não for arrematado, a dívida é considerada **extinta** [1]. Nesses casos, o **credor fiduciário** (a **Fibra Experts**) fica com o imóvel, e o **devedor fiduciante** é liberado de qualquer obrigação remanescente. Isso oferece uma segurança jurídica importante para o **devedor fiduciante**, pois ele não permanece com um débito após a perda do imóvel.

Conclusão: Um Processo Seguro e Vantajoso

Como leiloeiro, posso afirmar que o leilão de alienação fiduciária, quando conduzido de acordo com a **Lei nº 9.514/97**, é um processo extremamente seguro e transparente para todas as partes envolvidas. Para o arrematante, representa uma excelente oportunidade de adquirir um imóvel com preço competitivo e com a garantia de uma transferência de propriedade simplificada, diretamente do **credor fiduciário** (como a **Fibra Experts**). Para o **credor fiduciário**, é a forma legal de reaver o crédito. E para o **devedor fiduciante**, embora seja uma situação delicada, a lei garante a extinção da dívida em caso de leilões negativos, protegendo-o de um endividamento perpétuo.

Espero que este guia tenha esclarecido os principais pontos sobre o leilão de alienação fiduciária. Fiquem atentos aos nossos próximos leilões, pois as oportunidades surgem a todo momento!

Um abraço e bons lances!

Referências: [1] Brasil. Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm.