**ROTEIRO PARA INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL E CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

**Art. 26 da Lei nº. 9.514/1997 c/c art. 858 a 869 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013**

1. **INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL – via Carta de Intimação**

Em caso de falta de pagamento de prestações por parte do devedor fiduciante, para os fins previstos no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, os oficiais de registro de imóveis somente farão e aceitarão intimações quando a alienação fiduciária estiver devidamente registrada e já tiver decorrido o prazo de carência previsto no contrato, em conformidade com o §2º do mencionado art. 26. (art. 858 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

Em conformidade com o disposto no art. 859 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, o **REQUERIMENTO** do credor fiduciário dirigido ao oficial de registro de imóveis deverá constar, **necessária e discriminadamente, no mínimo**, as seguintes informações:

* 1. Nome e qualificação (nacionalidade, estado civil, CPF, CI.RG, endereço residencial) dos devedores fiduciantes (e de seus cônjuges, se forem casados);
	2. Endereço completo para realização das intimações1;

1Os endereços a serem informados são: **o endereço do imóvel** objeto do financiamento, o **endereço residencial** dos mutuários e **demais endereços indicados pelo Credor**, nos termos do §9º do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013.

* 1. Declaração de que já decorreu o prazo de carência estipulado no contrato;
	2. Anexar ou constar no corpo do requerimento: planilha com demonstrativo do débito2, projeção de valores **atualizados** para pagamento da dívida e data de posicionamento dos valores;

2Da planilha com **demonstrativo do débito e projeção de valores atualizados para purgação da mora dentro dos 30 (trinta) dias subsequentes à data do requerimento, no caso de dívida com juros calculados pro rata die, deverão constar de forma discriminada indicações sobre as prestações vencidas e as que vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, e as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel**. (Parágrafo único, art. 859 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013) – (**Grifo nosso**)

* 1. Anexar comprovante de representação legal3 do credor fiduciário pelo signatário do requerimento, se for o caso.

3Apresentar Procuração e Substabelecimentos de Procuração que comprovem poderes para a representação. Os instrumentos devem ser apresentados em via original ou cópia autenticada, dentro do prazo de validade.

O requerimento deverá estar devidamente **assinado com firmas reconhecidas**.

Nos casos em que for apresentado separadamente: a planilha com demonstrativo do débitoe a projeção de valores atualizados para pagamento da dívida, os mesmos deverão estar **assinados/rubricados, com firmas reconhecidas**.

O REQUERIMENTO deverá ser devidamente prenotado junto à recepção desta Serventia, pagando inicialmente somente o valor correspondente a prenotação. NÃO recepcionamos solicitações de notificações extrajudiciais via correio.

Após a prenotação, a Serventia possui 15 dias (quinze dias) corridos para qualificação da intimação extrajudicial.

O período de qualificação abrange a qualificação com base nos princípios da especialidade *objetiva* e *subjetiva*.

**- NÃO APTO** para intimação:

a) A Serventia expedirá nota devolutiva pontuando as pendências observadas, para atendimento da Credora dentro do período de validade do protocolo.

b) Caso não atendida a nota devolutiva dentro do período de validade do protocolo, a prenotação será automaticamente cancelada, sendo necessário proceder ao reprotocolo (com pagamento da prenotação), observando as datas de posicionamento dos valores, conforme item 1.4 acima.

**- APTO** para intimação:

a) A Serventia encaminhará a intimação para análise e cálculo junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente (§1º do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

b) Após o retorno do Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, será expedida nota devolutiva pontuando o cálculo dos atos referentes aos atos a serem praticados no Cartório de Registro de Imóveis e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente.

c) Os valores poderão ser pagos diretamente no setor financeiro ou através de depósito bancário (entrar em contato com o setor financeiro para maiores informações).

d) Uma vez pagos os valores, procederemos com a intimação extrajudicial nos termos do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013.

“A intimação será feita pessoalmente ao fiduciante, 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 serviço de AR.” (§1º do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013) – (**Grifo nosso**).

“Cuidando-se de vários devedores fiduciantes, ou cessionários, inclusive cônjuges, **necessária a intimação individual de todos eles**. (§6º do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013) – (**Grifo nosso**).

“Na hipótese de serem diversos o devedor e o proprietário do bem alienado fiduciariamente, **ambos deverão ser intimados**” (§7º do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013) – (**Grifo nosso**).

“As intimações de pessoas jurídicas serão feitas aos seus representantes legais, **exigindo-se a apresentação, pelo credor fiduciário, de certidão do contrato ou estatuto social, fornecida pela Junta Comercial do Estado ou pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Jurídicas, para aferição da regularidade da representação**” (§8º do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“As intimações de devedor fiduciante, que não for encontrado nos endereços indicados pelo credor, deverão ser feitas mediante procura do interessado, no endereço de seu domicílio constante do contrato, e, ainda, no do respectivo imóvel, devendo o oficial obter tais dados nos registros da serventia” (§9º do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com alterações do Provimento nº 337 de 12/12/2016).

“Considerar-se-á intimado o devedor que, encontrado, se recusar a assinar a intimação, caso em que o oficial certificará minuciosamente o ocorrido” (§ 10 do art. 861 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com alterações do Provimento nº 337, de 12 de dezembro de 2016).

- FINALIZADA a intimação extrajudicial, respeitando-se o prazo de interpelação de 15 (quinze) dias, contados da intimação, tendo sido certificado que 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 noutro 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 (art. 862 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com alterações do Provimento nº 337, de 12/12/2016, c/c §1º do art. 26 da Lei 9.514/97).

- FINALIZADA a intimação extrajudicial, respeitando-se o prazo de interpelação de 15 (quinze) dias, contados da intimação, tendo sido certificado que o devedor fiduciante, seu representante legal ou o procurador regularmente constituído **se oculte de forma a não se concretizar a intimação**, o oficial de registro **devolverá o título ao apresentante, fazendo constar essa circunstância de forma expressa na respectiva nota de devolução, a fim de que o credor fiduciário promova a notificação do fiduciante pela via judicial**. (§1º do art. 862 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com alterações do Provimento nº 325, de 20/05/2016, c/c §1º do art. 26 da Lei 9.514/97).

“Recebidos os autos de notificação judicial na forma do art. 729 do Código de Processo Civil, a parte interessada deverá apresentá-los ao oficial de registro para serem juntados ao procedimento respectivo em curso no Ofício de Registro de Imóveis, para fins de controle da purgação da mora. (§2º do art. 862 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com redação determinada pelo Provimento nº 325, de 20/05/2016)

“A notificação judicial somente será aceita para fins de controle da purgação da mora se constar da certidão do oficial de justiça avaliador que o intimado foi procurado nos endereços fornecidos pelo credor fiduciário, além daquele mencionado no contrato e no próprio imóvel objeto da alienação fiduciária.” (§3º do art. 862 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“Verificada ocorrência de qualquer irregularidade ou omissão na intimação judicial, o oficial de registro deverá elaborar nota de devolução circunstanciada.” (§4º do art. 862 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“Purgada a mora perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, mediante pagamento dos valores informados no demonstrativo e na respectiva projeção, o oficial de registro entregará recibo ao devedor fiduciante e, nos 3 (três) dias úteis seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para retirada na serventia das importâncias então recebidas, ou procederá à entrega diretamente ao fiduciário” (art. 863 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“Decorrido o prazo da interpelação sem purgação da mora, o Oficial de Registro deverá certificar esse fato, no prazo de 5 (cinco) dias. (art. 864 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com redação determinada pelo Provimento nº 337, de 12 de dezembro de 2016)”

1. **INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL – via Edital de Intimação.**

Será realizada nos casos em que o fiduciante, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador, **encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível**, de forma que 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 noutro 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, nos termos do art. 862 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com alterações do Provimento nº 337, de 12/12/2016, c/c §1º do art. 26 da Lei 9.514/97. Para a realização da intimação por edital, serão adotados os seguintes procedimentos:

**-** A Serventia expedirá nota devolutiva, para atendimento da Credora, dentro do período de validade do protocolo, em que serão solicitados os seguintes itens:

a) O pagamento dos **emolumentos** cobrados pelo Cartório de Registro de Imóveis e os **valores relativos à publicação** dos editais de intimação cobrados pelo Jornal;

b) O envio da planilha **atualizada** com demonstrativo do débito, projeção de valores para pagamento da dívida e data de posicionamento dos valores, com firmas reconhecidas, tendo em vista que as publicações serão realizadas com base no valor atualizado da dívida.

- Caso não seja atendida a nota devolutiva dentro do período de validade do protocolo, a prenotação será automaticamente cancelada, sendo necessário proceder ao reprotocolo (com pagamento da prenotação), observando as datas de posicionamento dos valores, conforme item 1.4 acima.

“Purgada a mora perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, mediante pagamento dos valores informados no demonstrativo e na respectiva projeção, o oficial de registro entregará recibo ao devedor fiduciante e, nos 3 (três) dias úteis seguintes, comunicará esse fato ao credor fiduciário para retirada na serventia das importâncias então recebidas, ou procederá à entrega diretamente ao fiduciário” (art. 863 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“Decorrido o prazo da interpelação sem purgação da mora, o Oficial de Registro deverá certificar esse fato, no prazo de 5 (cinco) dias. (art. 864 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com redação determinada pelo Provimento nº 337, de 12 de dezembro de 2016)”

1. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**

Para o processo de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE o credor fiduciário apresentará para protocolo:

3.1**.** Requerimento particular, com firmas reconhecidas, solicitando a averbação da consolidação da propriedade em seu nome, instruído com:

3.1.1 Prova do pagamento do ITBI (Guia de Informações ITBI Inter-Vivos, Guia de Arrecadação de Tributos Municipais e Certidão Negativa de Débitos relativos ao ITBI),

3.1.2 E se for o caso, do laudêmio.

“A averbação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário será feita à vista **requerimento** escrito, que será **protocolizado**, **instruído com a prova do pagamento do imposto de transmissão entre vivos e, se for o caso, do laudêmio**.” (art. 865 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013). – (**Grifo nosso**)

“Caso a intimação tenha sido efetivada pela via judicial, deverá ser ainda **anexada certidão emitida pelo escrivão judicial comprovando a inocorrência de pagamento ou depósito em juízo dos valores reclamados**.” (§ 1º do art. 865 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013). – (**Grifo nosso**)

“Decorrido o prazo de **120 (cento e vinte)** dias, contados da emissão da certidão referida no art. 864 deste Provimento, sem as providências elencadas no caput deste artigo, **os autos serão arquivados, exigindo-se, a partir de então, novo e integral procedimento de execução extrajudicial para a consolidação da propriedade fiduciária**” (§ 2º do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com redação determinada pelo Provimento nº 337, de 12 de dezembro de 2016). – (**Grifo nosso**)

“Na hipótese de haver mais de um devedor a ser intimado, o prazo acima **contar-se-á da data da certidão de intimação do último devedor**. (§ 3º acrescentado pelo Provimento nº 337, de 12 de dezembro de 2016)” (§ 3º do Provimento nº. 260/CGJMG/2013, com redação determinada pelo Provimento nº 337, de 12 de dezembro de 2016). – (**Grifo nosso**)

“Pode o devedor efetivar o pagamento mediante dação, caso em que transmitirá ao credor seu direito eventual, consolidando-se a propriedade definitivamente no patrimônio deste, dispensada a realização futura do leilão do imóvel (Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 8º).” (art. 866 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).

“Uma vez consolidada a propriedade em nome do fiduciário, este **deverá promover a realização de leilão público para venda do imóvel, nos 30 (trinta) dias subsequentes, contados da data do registro da consolidação da propriedade**, não cabendo ao oficial de registro o controle desse prazo (Lei nº 9.514/1997, art. 26, § 7º).” (art. 867 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013). – (**Grifo nosso**)

“Havendo lance vencedor, a **transmissão do imóvel** ao licitante será feita por meio de **contrato de compra e venda e seu respectivo registro no Ofício de Registro de Imóveis competente**, figurando no título como vendedor o antigo credor fiduciário e como comprador o licitante vencedor.” (§ 1º do art. 867 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013). – (**Grifo nosso**)

“O contrato de compra e venda mencionado no § 1º poderá ser celebrado por **instrumento público ou particular**, desde que, neste último caso, o contrato originário tenha sido celebrado no âmbito do SFI.” (§ 2º do art. 867 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013). – (**Grifo nosso**)

“A requerimento do antigo credor fiduciário ou de pessoa interessada, **poderá** ser feita a averbação dos **leilões negativos**, **instruída com cópias autênticas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial**.” (art. 868 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013). – (**Grifo nosso**)

Para proceder à averbação de dos LEILÕES NEGATIVOS, o credor fiduciário apresentará para prenotação/protocolo:

* 1. Requerimento particular, com firmas reconhecidas, solicitando a averbação dos leilões negativos, instruído com:
		1. Cópias autenticadas das publicações dos leilões e dos autos negativos, assinados por leiloeiro oficial.

“Na contagem dos prazos do contrato de alienação fiduciária, exclui-se o dia do começo e inclui-se o dia do vencimento; e, caso o prazo regulamentar venha a se encerrar em sábado, domingo ou feriado, prorroga-se para o primeiro dia útil subsequente.” (art. 869 do Provimento nº. 260/CGJMG/2013).